1036.
1906.

CREDITUL FUNCIAR

EXPLICAȚIE TEORETICĂ ȘI PRACTICĂ

A LEGII ȘI STATUTELOR CREDITULUI FUNCIAR

CU

JURISPRUDENȚA INSTANȚELOR JUDECĂTOREȘTI, DIFERITE LEGI ȘI STUDII RELATIVE LA CREDITUL FUNCIAR ȘI FORMULARE DE ACTE

DE

GR. VULTURESCU

ADVOCAT AL PRIMEI SOCIETĂȚI DE CREDIT FUNCIAR ROMÂN DIN BUCUREȘTI.

282.494
279.949

BUCUREȘTI

TIPOGRAFIA „VOINȚA NAȚIONALĂ"
STRADA BREZOIANU No. 1 bis.
1905.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

REÎNREGISTRAT
Biblioteca Universității Iași
1036/906

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

DOMNULUI

DIMITRIE A. STURDZA

DIRECTORUL PRIMEI SOCIETĂŢI DE CREDIT FUNCIAR ROMÂN DIN BUCURESCI

Venerate Domnule Director,

In curând se vor împlini treĭ-decĭ şi doĭ de anĭ de la înfiinţarea Primeĭ societăţĭ de credit funciar român din Bucureştĭ ; şi, tot atâţĭ anĭ vor fi, de când am avut onoarea să fiŭ numit întiiul avocat al acesteĭ Societăţĭ.

Când mă gândesc, la începutul funcţionăriĭ acesteĭ instituţiunĭ. nu pociŭ de cât să fiŭ coprins de o entusiastă admirare pentru munca rodnică şi fără preget, priceperea şi devotamentul cu care aţĭ organizat şi aţĭ pus în mişcare această măreaţă instituţiune, menită a salva proprietatea română.

Pentru maĭ toate marile noastre instituţiunĭ, la organizarea lor, s'a recurs la instructorĭ străinĭ. Prin streinĭ, în adevĕr, s'a organizat poşta şi telegraful, drumurile de fer, finanţele şi arma ţărei.

Numaĭ instituţiunea creditului nostru funciar, cu tot complicatul săŭ mecanism, n'a avut nevoie de concursul instructorilor streinĭ, pentru a funcţiona.

Insufleţiţĭ de cel maĭ viŭ patriotism, nemuritorul Ion Ghica ca director şi D-vóstră ca sub director al acesteĭ Societăţĭ, aţĭ ţinut să dovediţĭ că suntem în

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

stare să organizăm şi să conducem orĭ ce instituţiune interesă binele ţărĭĭ.

Cu mijloacele restrinse de la început aţĭ isbutit să faceţĭ faţă la toate nevoile şi să organizaţĭ serviciile necesarĭĭ funcţionărĭĭ societăţeĭ.

Vĕ aduceţĭ aminte că societatea la început n'avea nicĭ localul săŭ propriŭ. Am lucrat, maĭ întîiŭ, în cancelaria Senatuluĭ când acesta era în vacanţă; d'acolo, am trecut în parterul caselor reposatuluĭ Mihail Xantho din strada Mihaĭ Vădă, în nişte camere micĭ şi scurte în tavan, în care abea ne puteam mişca.

Reposatul Ion Ghica ca să desfăşure bandele de hârtie ale calcululuĭ pentru tabelele de amortisare era silit să întindă acele bande pe parchetele maĭ multor camere.

Ca personal, Societatea n'avea în serviciul săŭ de cât un comptabil, pe reposatul Costică Macoveĭ, care a întocmit comptabilitatea acesteĭ instituţiunĭ, casier era reposatul Anastasie Calenderu, singurul avocat eram eŭ, copiştĭ vre-o câţĭ-va.

Cu acest personal restrins s'aŭ făcut tóte regulamentele şi formularele necesarĭĭ funcţionărĭĭ acesteĭ instituţiunĭ regulamente şi formulare carĭ n'aŭ primit maĭ nicĭ o modificare de la întocmirea lor.

D-vóstră sciţĭ bine, cu câte greutăţĭ am avut să luptăm la începutul funcţionăreĭ acesteĭ instituţiunĭ.

Am avut de luptat, maĭ întâiŭ, tocmaĭ cu aceia de concursul cărora avea maĭ mare trebuinţă societatea, cu capitaliştiĭ. Aceştia, simţind că prin înfiinţarea acesteĭ instituţiunĭ, aŭ să piardă un izvor nesecat de speculaţiunĭ, aŭ căutat să ne descurajeze, nevoind să priiméscă scrisurile societăţeĭ, în plată.

Nu voiŭ uita nicĭ odată cât am fost de turburat, atuncĭ când am vĕdut pe d. Ion Văcărescu, primul nostru împrumutat, că se întórce la Creditul funciar cu scrisurile funciare ce primise, refuzate de creditorul săŭ spre achitare.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Trebue să fi făcut o curiósă figură în acel moment, căcĭ 'mĭ aduc aminte că mult regretatul d. Ion Ghica, a început să rîdă şi bătându-mĕ pe umerĭ mi-a zis :

— «Nu te despera, Vulturescule, aŭ să se caute, în curând, ca pânea caldă».

In adevĕr, n'a trecut mult şi capitaliştiĭ aŭ alergat după scrisurile funciare, pe care le nesocotise maĭ întâiŭ, urcându-le peste pari.

Alte greutăţĭ aveam de întâmpinat în acordarea împrumuturilor din cauza actelor neregulate ale proprietarilor. De multe orĭ, eram nevoiţĭ să facem mulţime de acte proprietarilor, pentru îndreptarea viţiilor ce conţineaŭ titlurile lor de proprietate.

Dar, pentru înscrierea actelor de împrumut la Tribunalele situaţiuneĭ imobiluluĭ ipotecat cite dificultăţĭ n'aveam de învins!

Drum de fer nu era pretutindenĭ, trebuiaŭ săptămânĭ întregĭ pentru efectuarea uneĭ inscripţiunĭ ipotecare.

Imĭ voiŭ aduce în vecĭ aminte, cu recunoscinţă, de bine-voitórea grije ce-mĭ purtaţĭ, venerate Domnule Director, când porniam prin puncturile extreme ale ţăreĭ pentru inscripţiunĭ, cum era, de exemplu, Cahulul din Basarabia şi alte localităţĭ, tot atât de îndepărtate de centru.

La Tribunal câtă muncă trebuia pentru a constata situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ! Registrele eraŭ ţinute fără regulă şi unele avênd chiar foĭ rupte; nicĭ un repertoriŭ şi siliţĭ, ast-fel, a căuta pagină cu pagină tóte registrele pe treĭ-zecĭ de anĭ.

Numaĭ graţie măsureĭ luată de reposatul Al. Lahovary, ca ministru al Justiţieĭ, prin 1875 s'aŭ făcut repertoriĭ alfabetice la registrele de inscripţiunĭ şi pe la câte-va Tribunale şi la registrele de transcripţiunĭ.

Am învins cu toţiĭ tóte dificultăţile şi am ajuns să facem ca proprietăţile ipotecate la Credit să fie consi-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

derate ca cele maĭ sigure pentru validitatea titlurilor lor.

Se scie că, astă-ză, moşiile maĭ că nu găsesc cumpărătorĭ, dacă nu sunt angajate la societate.

Sunt fórte interesante diferitele fase prin care a trecut acéstă instituţiune.

Am crediut că este bine ca ele să fie consemnate într'o publicaţie specială.

In anul 1897 printr'o lucrare a mea intitulată : «Despre societăţile de credit funciar, etc.» am căutat se arăt cum s'a înfiinţat acéstă instituţiune şi după ce regule funcţionéză ea.

Acea lucrare am căutat s'o complectez acuma : şi, am făcut un studiŭ maĭ amănunţit al legiĭ şi statutelor Creditului funciar, întemeindu-mĕ şi pe jurisprudenţa instanţelor nóstre judecătoreştĭ.

Sunt dator să constat, cu acéstă ocasiune, că atât majoritatea Tribunalelor nóstre, cât şi tóte curţile de Apel şi Inalta nóstră Curte de Casaţie, în aplicarea dispositiunilor legiĭ şi statutelor Creditului funciar, prin interpretarea ce le-a dat, aŭ ocrotit drepturile şi privilegiile acesteĭ Societăţĭ.

Aş fi fórte fericit, venerate Domnule Director, daca aruncându-vĕ ochiĭ pe acéstă lucrare veţĭ găsi, D-vóstră c re cunósceţĭ maĭ bine de cât mine mersul acesteĭ Societăţĭ, că n'am omis nicĭ unul din punctele esenţiale ale vieţiĭ eĭ, de la începutul sĕŭ şi până acuma.

Termin, rugându-vĕ, să bine-voiţĭ a primi, venerate Domnule Director, încredinţarea neclintituluĭ meŭ devotament.

GR. VULTURESCU.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

INTRODUCŢIUNE

DESPRE
SOCIETĂŢILE DE CREDIT FUNCIAR
ŞI
INSTITUIREA LOR IN ROMANIA

I.

Inainte d'a arăta cum instituţiunea de credit funciar s'a stabilit şi s'a constituit la noĭ, vom espune, pe scurt, cum ea a luat nascere în alte ţĕrĭ.

Cea d'ântâiŭ instituţiune de credit funciar a fost fundată în Silesia prusiană la 1769. Frederic cel mare eşise victorios din resbelul de şépte anĭ; dar, un aşa de îndelungat resbel oprise în loc comerciul şi industria şi sleise puterile populaţiunilor agricole. Proprietatea funciară pentru a redeveni prosperă avea trebuinţă de capitaluri cari se găsiaŭ cu anevoinţă, căcĭ productele se vindeaŭ pe un preţ de nimic şi dobânda banilor era fórte ridicată. Büring, un neguţător din Berlin, îngrijat de acéstă stare nenorocită, se gândi a'ĭ găsi un remediŭ şi, după iniţiativa luĭ, se creă prima societate de credit funciar. Fundată sub auspiciele luĭ Frederic cel mare, ea fu ajutată de dênsul cu 300.000 scude de Prusia saŭ 1.125.000 francĭ.

Sistemul pe care era întemeiată acéstă instituţiune, consista în asociaţiunea proprietarilor teritorialĭ carĭ,

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

în mod solidar, cu moşiile lor, garantaŭ obligaţiunile numite «Pfandbriefe» ce se emiteaŭ pentru împrumuturile contractate de fie-care asociat. Aceste Pfandbriefe, de şi purtaŭ dobândă mică, eraŭ căutate însă de capitalişti, căcĭ le oferiaŭ o garanţie solidă; şi ast-fel proprietariĭ de moşiĭ putură găsi banĭ în condiţiunĭ avantagióse pentru nevoile lor.

Succesul acesteĭ prime întreprinderĭ provocă, încetul cu încetul, crearea de instituţiunĭ analoge în Prusia şi în restul Germanieĭ. Acest sistem fu aplicat în Brandeburg la 1777, în Pomerania la 1780 în Hamburg la 1782, în Prusia occidentală la 1787, în Prusia orientală la 1788, în principatul de Luneburg la 1791, în Mecklemburg la 1818, în marele ducat de Posen la 1822, în regatul Poloniei la 1825, în Bavaria la 1826, în Wurtemberg, la 1827, în Hanovra la 1842, în Saxonia la 1844.

Sistemul acesta german, în aplicarea luĭ, dede nascere la asociaţiunea a douĕ felurĭ de proprietarĭ. In unele state, cum de esemplu în Prusia, se asociază proprietariĭ datorĭ pentru ca, în mod solidar, să garanteze noile împrumuturĭ cu carĭ să-şĭ degreveze grelele datoriĭ ce le apasă proprietatea; în alte state, cum este Wurtemburgul, se asociază proprietariĭ nedatorĭ, cu moşiĭ libere de orĭ-ce sarcină, pentru ca prin intermediarul lor să găséscă capitalurĭ cu carĭ să se degreveze proprietăţile ipotecate ale proprietarilor datorĭ.

Acéstă instituţiune de credit funciar din Germania trecu şi în alte state, unde de asemenea se simţia necesitatea de a veni în ajutorul proprietăţiĭ oberată, şi de a-ĭ ridica creditul. Aşa, vedem înfiinţându-se asemenea instituţiunĭ în Austria, în Rusia, în Danemarca.

Afară de asociaţiunile proprietarilor, mai vedem în unele state asociaţiunĭ de capitalişti fundând in-

stituţiunĭ de credit funciar. Asemenĭ instituţiunĭ întêlnim în regatul Bavarieĭ (Banca hypotecară şi de scompt) în marele ducat de Hessa-Darmstadt (Renten-Anstalt) în Belgia (Casa proprietarilor, Casa ipotecară).

Pe lângă aceste instituţiunĭ private de credit funciar, formate de societăţĭ împrumutaţĭ şi de împrumutătorĭ, găsim şi stabilimente publice de credit funciar sub direcţiunea Guvernuluĭ saŭ a provinciellor. In Rusia, întêlnim vre-o patru categoriĭ de asemenea stabilimente, în Hanovra se notéză stabilimentul de Credit teritorial; în regatul Saxonieĭ: banca ipotecară a statelor provinciale din Lusaţa de sus; în Hessa Electorală: Casa de credit teritorial; în ducatul de Nassau: Casa de credit; în Brema: Stabilimentul de credit pentru mobile şi imobile.

In Franţa prin decretul din 28 Februarie 1852, care este legea organică a creditului funciar de acolo, s'a adoptat atât sistemul german, adică asociaţiunea proprietarilor, în singurul scop de a'şĭ procura banĭ cu o dobândă maĭ eftină şi cu moduri de plată maĭ înlesnicióse, cât şi cel-l-alt sistem al asociaţiuniĭ capitaliştilor, creat nu numaĭ în interesul împrumutaţilor dar şi al împrumutătorilor.

Pe lângă aceste doue forme de asociaţiune, decretul din 1852 maĭ autorisă şi orĭ-ce altă nouă combinaţiune, numaĭ să fie în armoniă cu basele fundamentale fixate printr'ênsul.

Cu tóte acestea, în Franţa nu se formă de cât societăţĭ de împrumutătorĭ; şi, cum prin decret se admisese pluralitatea societăţilor de credit teritorial, se fixase la fundarea lor şi circumscripţiunile teriteriale în carĭ aveaŭ să 'şĭ întinză operaţiunile lor.

Prima societate de credit funciar se fundă la Paris cu un capital de 25 milióne francĭ şi cu privilegiŭ de 25 de anĭ pentru resortul Curţiĭ de Apel din Paris,

luând maĭ în urmă numele de Banca funciară din Paris. Maĭ fură apoĭ autorisate a funcţiona societăţile de credit funciar din Marsilia şi din Nevers; cea d'ântâiŭ cu privilegiul pentru resortul Curţiĭ din Aix; cea d'a două cu privilegiŭ pentru departamentele Nièvre, Cher şi Allier. Alte societăţĭ importante, cum eraŭ acelea din Lyon şi Tulusa, îşĭ aşteptaŭ decretul de autorisare, când între Ministerul de Interne, şi Banca funciară din Paris, se încheiă convenţia din 18 Octombrie 1852. Acéstă convenţie aprobată prin decretul din 10 Decembre 1852 autorisă pe Banca Funciară din Paris, care îşĭ lua numele de Societatea Creditului Funciar, a'şĭ încorpora societăţile din Marsilia şi Nevers şi îĭ întinse privilegiul sĕŭ în tóte departamentele unde nu exista încă asociaţiunĭ de credit funciar.

Decretul din 10 Decembre, rĕsturnă cu totul regimul pluralităţiĭ creditelor funciare inaugurat prin decretul din 28 Februcrie 1852. «Acéstă schimbare, însă, ḑice d. Rambaud de Larocque [1]) de la care am împrumutat datele de maĭ sus, era necesară, indispensabilă. După teoria creditului funciar, basa orĭ-căruĭ sistem este : a face ca capitaliştiĭ să priméscă obligaţiunile creditului funciar în schimbul numéraruluĭ lor. Ast-fel fiind, să presupunem o societate de credit funciar care să n'aibă privilegiŭ de cât pentru un singur departament. Ea primesce cererĭ de împrumut şi emite obligaţiunĭ. Aceste obligaţiunĭ de cine vor putea fi ele primite ? Numaĭ de capitaliştiĭ din acel departament, carĭ pot fi în posiţiune d'a cunósce maĭ bine creditul asociaţiuniĭ. Dar capitaliştiĭ, în limite atât de restrînse pot să fie rarĭ şi chiar dacă ar esista eĭ pot esita a lua nisce obligaţiunĭ, carĭ afară din departament, nu sunt cunoscute şi n'aŭ să fie

[1]) Etude sur le crédit foncier.

negociate de cât cu perdere. Să presupunem, însă, o societate unică, întinzêndu-se prin numeróse sucursale în tóte departamentele, purtătorul obligaţiunilor emise de dênsa, nu va avea ostenéla să se informeze în ce sucursală ele aŭ fost emise; căcĭ, pentru tóte garanţiele sunt aceleaşĭ; va putea să negocieze obligaţiunile sale pretutindenĭ, aprópe cu acelaşĭ preţ, să'şĭ primésca dobânda şi capitalul la sucursala la care îĭ va veni maĭ bine. Numaĭ o ast-fel de societate póte face să se accepte obligaţiunile sale; căcĭ emiţêndu le, ea bate, ca să dicem aşa, o monedă care are un curs facil şi egal în tótă Franţa. Prin urmare, acele societăţĭ independente carĭ se formaŭ în Francia, trebuiaŭ înlocuite printr'un mare stabiliment central, unic şi cu monopol».

Aceste consideraţiunĭ aŭ făcut ca şi în Germania, încă de pe la 1872, societăţile de credit funciar să se centraliseze într'o Bancă centrală a proprietarilor din Berlin care emite obligaţiunĭ uniforme pentru împrumuturile contractate prin deferitele societăţĭ de credit funciar. In Rusia de asemenea s'a operat o asemenea centralisare. Ast-fel, diferitele societăţĭ nu se maĭ pun în concurenţă unele cu altele şi toţĭ proprietariĭ unuĭ şi aceluiaşĭ stat capătă acelaşĭ credit şi aceiaşĭ încredere.

II

La noĭ, pentru prima óră vedem în Moldova fundîndu-se de către o societate străină de capitaliştĭ o instituţiune de credit funciar sub denumirea de Banca Moldoveĭ, care avea de scop şi alte operaţiunĭ financiare şi ale căreĭ privilegiĭ s'aŭ întărit prin actul domnesc din 7 Maiŭ 1856.

In articolul 14 al aceluĭ act se dispunea că Banca Moldoveĭ va fi datóre a împrumuta pe ipotecă cu saŭ fără amortisare.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Anuitatea pentru o amortisare de 17 anĭ fu fixată la 10 % din carĭ 7 % ca dobândă şi 3 % ca amortisaţie. In aceste condiţiunĭ ea vĕrsă în mâĭnele proprietarilor din Moldova 850,000 galbenĭ (9,987,500 leĭ). Dar nu trecu mult şi Banca Moldoveĭ, cu tóte privilegiile acordate eĭ, pentru urmărirea gagiuluĭ în cas de neplată, fu silită să liquideze. Causa neisbândeĭ acesteĭ instituţiunĭ, după uniĭ, se atribue la relele speculaţiunĭ financiare extravagante ce acéstă casă maĭ făcea, iar după alţiĭ la evaluarea nesocotită a proprietăţilor unor din aceĭ cu concursul cărora societatea străină obţinuse concesiunea.

Adevĕrata causă, însă, a căderiĭ acesteĭ instituţiunĭ a fost basa pe care s'a întemeiat. Cu capitalul de care dispunea nu se putea satisface nevoile proprietăţiĭ. Odată ce s'a dat cu împrumutare ceĭ 850.000 galbenĭ societatea s'a închis de la sine; căcĭ n'avea cu ce să se maĭ mişce. S'a recunoscut de către chiar unul din directoriĭ liquidatorĭ aĭ Bănceĭ, că ea nu era instituţiunea ce trebuia proprietăţiĭ nóstre pentru uşurarea eĭ de sarcine şi prosperarea eĭ în viitor.

D. Hutter, într'o remarcabilă broşură a sa din 1860 consilia formarea de institute de credit, după sistemul prusian.

III

La 3 Iulie 1859 în Adunarea Deputaţilor din Bucureştĭ, s'a făcut o propunere subscrisă de 37 deputaţĭ, în următórea coprindere:

«Subsemnaţiĭ, avînd în vedere grelele datoriĭ în carĭ se află căduţĭ proprietariĭ de moşiĭ, din lipsa uneĭ Băncĭ şi a evenimentelor ce se petrecură până astădĭ în ţară, şi a căror dobîndĭ absorb nu numaĭ venitul, ci şi chiar fondul dacă nu s'ar lua, cât maĭ în grabă nişte măsurĭ maĭ serióse din partea guvernuluĭ».

«Propunem că guvernul să vie în ajutorul proprie-

tarilor şi la viitórea sesiune, dacă nu se va putea chiar în acésta, să înfăţişeze Camereĭ un proiect întru acésta prin instituirea uneĭ Băncĭ de credit fonciar [1]).

Acéstă propunere s'a primit de Adunare în unanimitate.

Necesitatea şi urgenţa uneĭ legĭ pentru înfiinţarea instituţiuneĭ de credit eraŭ atât de simţite în cât, la 11 Iulie acelaş an, cincĭ din membriĭ Adunăriĭ făcură o propunere ast-fel formulată:

«Spre a se putea realisa cât maĭ curând înfiinţarea aceleĭ băncĭ despre care s'a propus în Cameră, subsemnaţiĭ propunem ca ministerul chiar de astă-dĭ să ia angagiamentul a trata în străinătate o împrumutare de 80.000.000 leĭ cu maĭ multe case din Europa, spre a se putea prin acéstă concurenţă dobîndi avantagiele cele maĭ marĭ pentru Statul nostru; şi la viitórea sesie, ministerul să dea Camereĭ tóte detaliurile acelor negociărĭ, ca apoĭ, Camera de odată cu desbaterea proiectuluĭ de lege pentru înfiinţarea Băncilor, să pótă hotărî şi de unde are a se efectua acea împrumutare. Şi, de va socoti guvernul de trebuinţă, póte să convóce Camera şi extra-ordinar, numaĭ pentru acéstă chestie [2]).

Acéstă propunere s'a primit de Adunare maĭ în unanimitate.

Când vom examina operaţiunile făcute de prima societate de Credit fonciar român din Bucureştĭ, vom vedea cât de insuficientă era suma cu care se cerea a se împrumuta Statul român spre a veni în ajutorul proprietarilor.

---

[1]) Lucrărĭ pregătitóre la înfiinţarea Creditelor fonciare în România, culese şi coordonate, după instrucţiunile direcţiuneĭ, de harnicul şi inteligentul secretar general al Credituluĭ fonciar d. Octavian Nacian, vol, I. pag. 1.

[2]) Lucrările pregătitóre cu privire la înfiinţarea creditelor fonciare în România, vol. I, pag. 2.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

In programele partidului liberal din 1860 şi 1861, unul din punctele principale era şi crearea uneĭ Băncĭ Naţionale.

De asemenea tot în programa partiduluĭ liberal din 1867 se lua, între altele următorul angajament:

«Vom îmbunătăţi finanţele nóstre, maĭ cu deosebire, îndată vom organisa creditul prin Băncĭ agricole şi comerciale, carĭ să ridice comerciul, industria, agricultura; să le dea viaţă prin stimularea şi înlesnirea transacţiunilor private precum şi a lucrărilor publice ale Statuluĭ şi ale judeţelor» [1]).

IV

Indată după ce unirea fu desăvărşită, în 1862, sub Ministerul luĭ Barbu Catargiu, cestiunea asociaţiuniĭ proprietarilor fu din noŭ desbătută.

D. Mihail Cogălniceanu, în discursul ţinut în Cameră cu ocasiunea discuţiuneĭ proiectuluĭ de lege pentru înfiinţarea credituluĭ funciar la 1872, ne spune că sub Ministerul de la 1861, cestiunea acésta a fost studiată de o comisiune compusă din d-niĭ Ión Brătianu, Ión Ghica, I. Cantacuzino, C. Bosianu, şi G. Vernescu.

Lucrările acesteĭ comisiunĭ, însă, aŭ rĕmas în cartónele Ministeruluĭ de finance, fără nicĭ un resultat.

La anul 1869, Ministrul de finance de atuncĭ, d. Al. G. Golescu, presintă Camerĭĭ un proiect de lege pentru înfiinţarea credituluĭ funciar de către o asociaţiune de capitalişti străinĭ. Acest proiect era propus de d. de Hertz, Directorele Băncеĭ Românieĭ din Bucurescĭ. El era făcut în aşa condiţiunĭ, în cât departe de a aduce mântuirea proprietarilor, îi

[1]) Lucrări pregătitóre cu privire la înfiinţarea Creditelor funciare în România, vol. I, pag. 4.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

espunea, din contră, la o grabnică perdere a proprietăţilor lor.

Mai pe acelaş tip se presentară guvernuluĭ maĭ multe propunerĭ din partea maĭ multor capitaliştĭ străinĭ pentru a obţine concesiunea privilegiată a întocmirii unuĭ credit funciar în ţéră.

Cităm aci, spre memorie, pe cele maĭ principale din acele propunarĭ.

1° Proiectul de lege şi de statute al creditului funciar în România, presintat guvernului în August 1869, de Eugéne de Reims, deplinul împuternicit al unuĭ grup de capitaliştĭ din Paris.

2° Proiectul pentru fundarea uneĭ Băncĭ naţionale Române, presintat de Ferdinand F. Laitner.

3° Proiectele de lege şi de statute pentru creditul funciar în România presintat de d-niĭ D. S. Radokanaky, Jacques Poumay şi Menelas Gherman, mandatarĭ aĭ unuĭ grup de capitaliştĭ din Londra, Paris, Berlin, Viena şi Bucureştĭ.

4° Proiectul de Bancă Naţională şi de credit funciar a Românieĭ, propus de E. Bousquet Deschamps.

Acest din urmă proiect a dat loc în cameră la o moţiune semnată de d-lor Gr. Cantacuzino, S. Manu, Ion Retoridi, N. Costandache, Petre Retoridi, Stefan Golescu, Rosnovanu, C. Văleanu, Tataranu şi Millo, cariĭ aŭ declarat că şi'l însuşesc sub reserva modificărilor ce se vor găsi de cuviinţă.

Nicĭ unul din proiectele presentate nu era basat pe sistemul german, adică al asociaţiunei proprietarilor, ci toate aveaŭ de scop înfiinţarea de credite funciare de către capitaliştĭ, carĭ voiaŭ să obţie monopolul acestei instituţiuni, cu privilegiul de a emite acţiuni cu cari să 'şi procure fondurile necesare de înaintat proprietarilor pe termine lungĭ saŭ scurte.

Domniĭ Bousquet şi Lachevalondrier cereaŭ chiar privilegiul d'a emite bilete de bancă cu curs forţat.

In realitate tóte aceste proecte nu aveaŭ alt scop de cât câştigurile eventuale ale fundatorilor.

Din tóte proiectele, acela al d-luĭ Eugéne de Reims servi de tip unuĭ proiect de lege pentru fundarea Creditului funciar în România, presintat de guvern Camereĭ în 1872.

După acest proiect se constituia o societate anonimă de credit funciar cu dreptul de a emite obligaţiuni funciare sau bilete de amanet şi având de obiect nu numaĭ a procura împrumuturĭ rambursabile prin anuităţĭ cu lungĭ saŭ scurte termene, proprietarilor, districtelor, comuneler şi tuturor stabilimentelor religióse şi de bine-facere, dar şi a face alte operaţiunĭ financiare. Aşa, această societate maĭ era autorisată: de a dobîndi efecte publice d'ale statuluĭ român, d'a putea fi însărcinată cu emisiunile şi negocierea titlurilor create de stat, de districte, de comune şi de stabilimente publice; de a face avansurĭ asupra biletelor sale de amanet; de a procura capitalurĭ saŭ credite agriculureĭ şi industrielor relative la ea; de a dechide credite saŭ a împrumuta cu amanet sau cu alte garanţiĭ; de a opera încasărĭ şi de a face tóte cele-l-alte operaţiuni pentru înlesnirea saŭ îmbunătăţirea pămîntului, sporirea şi conservarea productelor şi desvoltarea industrieĭ agricole, şi a primi, cu saŭ fară dobândă, capitaluri în deposit.

La începutul societăţiĭ, capitalul social trebuia să fie de 40.000,000 leĭ nouĭ represintat prin 80.000 acţiunĭ de câte 500 leĭ fie-care.

Durata societăţiĭ era fixată la 35 anĭ.

Imprumuturile ipotecare ce acéstă societate avea să acorde se putea face, după chibzuirea ei, fiă în numerar, fie în obligaţiunĭ funciare saŭ bilete de amanet.

Maximum dobânţeĭ era fixat la $7^1/_2$% pe lângă care

maĭ venia amortisarea, o alocaţiune anuală de 80 centime la %. pentru dreptul de comision şi 50 centime la facerea actului de împrumutare.

La cas de neplată a anuităţilor la timp trebuia să curgă de drept o dobândă de 10 la %.

Se acordaŭ societăţiĭ privilegiurĭ în secuestrarea şi urmărirea imobilelor ipotecate carĭ puteaŭ fi adjudecate asupra eĭ. Odată emisă ordonanţa de adjudecare ea era neapelabilă şi nesupusă criticeĭ judecătoreştĭ.

In dispositiunile transitoriĭ ale acestuĭ proiect de lege, se cuprindea că, îndată după promulgarea legiĭ, guvernul să facă, în timp de treĭ lunĭ, publicaţiunile necesariĭ prin foile principale ale ţărilor străine spre a chema la concurenţă companiile ce vor voi a primi condiţiile prescrise în lege; şi dacă după espirarea aceluĭ termen nu se va presinta nicĭ o companie care să ofere condiţiunĭ avantagióse, acel proiect să se dea de guvern companieĭ care'l va primi împreună cu statutele luĭ.

Iată ce era, în substanţă, proiectul de lege pentru înfiinţarea creditelor funciare în România, presintat de guvern Camereĭ în 1872, şi al căruĭ raportor a fost d. Manolachi Costachi.

In raportul săŭ, d-sa espunea neajunsurile de carĭ suferiaŭ proprietariĭ, causele depreciăriĭ proprietăţiĭ la noĭ şi demonstra importanţa înfiinţăriĭ creditului funciar, singura instituţiune care putea salva proprietatea de grelele sarcine ce o apasă. Şi în adevăr, după sciinţele adunate de către unul din membriĭ comisiuniĭ rînduită de adunare, datoria noastră ipotecară se urca atuncĭ, aproximativ, la 200,000,000 leĭ nouĭ la carĭ maĭ trebuiaŭ adăogate datoriile flotante ale proprietăţiĭ, capitalurile de carĭ ea avea nevoiă pentru exploatare şi pentru îmbunătăţirea cultureĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Raportorele nu vedea mântuirea de cât în instituirea unuĭ credit funciar de către o societate de capitaliști.

La finele raportuluĭ săŭ, el arată că comisiunea delegaţilor a fost unanimă în admiterea proiectuluĭ de lege pe această basă. Divergenţa a născut numaĭ în privinţa punerii luĭ în lucrare.

Majoritatea comisiuniĭ compusă din d-niĭ G. Cantacuzino, G. Vernescu, Blaremberg şi Zerlenti a crediut că era maĭ nemerit a presinta proiectul ca proiect tip, punênd îndatorire guvernuluĭ de a 'ĭ da cea mai întinsă publicitate şi de a provoca o concurenţă printre aceĭ carĭ ar oferi cele maĭ bune condiţiĭ, între altele în privinţa maximuluĭ pînă la care să se scompteze literile de amanet saŭ oblĭgaţiunile funciare şi a sporireĭ cifreĭ capitaluluĭ social. Numaĭ după ce guvernul va fi găsit societatea, care să presinte condiţiunile cele maĭ avantagióse, să supună Adunăriĭ, în sesiunea sa viitóre, proiectul de lege complect.

Minoritatea comisiuniĭ compusă de d-niĭ M. Costache, Al. Plagino şi C. Grădişteanu a fost de părere că proiectul de lege elaborat de comisiune ca proiect tip, trebuia să se traducă cu o oră mai nainte în fapt; ea a crediut că, daca casele financiare carĭ figuraŭ ca fundatoriĭ unuĭ asemenea institut în proiectul guvernuluĭ vor admite modificările întocmite de comisie, România nu putea găsi un intermediar mai competinte şi insuflând maĭ mare încredere de cât acele persóne carĭ aŭ fundat credite funciare la Paris, Berlin şi Viena.

După cum vedem chiar în sînul comisiuniĭ delegaţilor, proiectul de lege era privit ca neîndestulător şi neputând fi pus în aplicare.

De către Adunarea Deputaţilor el n'a putut fi privit cu ochĭ maĭ bunĭ, şi cu tótă trebuinţa ce se simţia

de a se funda un institut de Credit funciar, trecu sesiunea Camereĭ fără ca proiectul de lege să fie luat în considerare.

De tótă lumea, însă, începuse a se simţi nevoia de o instituţiune care să vie în ajutorul şi în uşurarea proprietăţiĭ, care era grevată peste puterile eĭ şi perduse maĭ de tot creditul. Cu ipotecă în primul rang abia puteaŭ proprietariĭ găsi să se împrumute cu 18 şi chiar cu 24 la %. Pe lângă acéstă colosală dobândă, maĭ venea să se adauge şi faimósa clausă penală care ajungea de multe orĭ să covêrşéscă chiar capitalul împrumutat.

Cestiunea înfiinţăriĭ unuĭ Credit funciar în România pentru salvarea proprietăţiĭ române ajunse se preocupe pe toţĭ. Ea fu discutată cu multă vioiciune prin presă. Studiĭ serióse şi bine documentate puseră în evidenţă necesitatea absolută de crearea uneĭ asemenea instituţiunĭ.

Numeroşĭ proprietarĭ şi din ce maĭ însemnaţĭ, în capul cărora între alţiĭ eraŭ Ion Brătinu, Ion Ghica, Vasile Boerescu, G. Vernescu şi d. G. Gr. Cantacuzino, ţinură mui multe întruniri publice, în sala vechiuluĭ Ateneŭ de la Cişmegiŭ, pentru întocmirea unuĭ Credit funciar de către Românĭ.

In remarcabilul sĕŭ discurs rostit în sala Ateneuluĭ la 21 Ianuarie 1873, nemuritorul Ion C. Brătianu combătând cu energia sinceruluĭ sĕŭ patriotism concesiunea la capitaliştĭ străinĭ a unuĭ institut de credit funciar, în neclintita lui convingere că tóte le puteaŭ face prin noĭ înşine, demonstră şi susţinu, cu vigórea adânceĭ sale credinţe în forţele viĭ ale naţiuniĭ, că proprietatea română nu putea fi salvată de cât numaĭ de proprietariĭ românĭ asociaţĭ şi termină cu aceste memorabile cuvinte:

«Astăţi, fiind-că străinilor li s'a închis, cel puţin de la răsboiul Crimei, calea de a maĭ pune mâna pe

ţara acésta cu sabia în mână, într'un resbel european, în care ar trebui se cheltuiască miliarde, eĭ ar voi să facă un sacrificiŭ de vre-o 20 saŭ 30 milioane ca să se întindă în ţară, să ne ia proprietăţile, şi ast-fel să dobândéscă ţara însăşĭ pe terâmul economic [1])».

Maĭ tóte propunerile făcute de către străinĭ pentru a obţine concesiunea instituţiuniĭ de credit funciar eraŭ întemeiate pe sistemul asociaţiuniĭ capitaliştilor. Proprietariĭ şi capitaliştiĭ românĭ, ca să înlăture pe străinĭ, într'una din întrunirile lor subscriseră într'o singură şedinţă 30.000.000 leĭ, pentru a dovedi că şi în România se găsesc capitalurĭ suficiente pentru a fonda un credit funciar solid.

Energică fu lupta pe care o duse marele Ion Brătianu pentru a înlătura propunerile străinilor şi a face să triumfe idea de a se salva proprietatea română prin asociaţiunea proprietarilor români.

In una din cele treĭ scrisorĭ deschise ce adresă Ministruluĭ de Finance P. Mavrogheni în Februarie 1873, şi în carĭ combătea concesiunea de institute de credit la străinĭ, dovedind consecinţele funeste ce avea pentru esistenţa nóstră naţională, dicea:

«Cestiunea este maĭ seriósă de cât o puteţi vedea d-vóstră din sfera în care trăiţĭ.

Românii sunt deja pătrunşĭ, *că uneĭ naţiunĭ cucerite de* tăişul săbieĭ, îĭ rămâne dreptul de revendicare şi mijlóce de descotropire, pe când, din contră, o naţiune cucerită prin mijlócele economice este nimicită pentru tot-d'a-una în drept şi în fapt [2])».

In altă scrisóre, spre a convinge pe Ministrul

---

[1]) Lucrărĭ pregătitóre cu privire la înfiinţarea Creditelor funciare în România vol. II, pagina 109.

[2]) Lucrărĭ pregătitóre cu privire la înfiinţarea creditelor funciare în România, vol. II, pag. 119.

de Finance cât de puternic era curentul pentru întocmirea creditului funciar de către românĭ, ĭ ḑicea:

«Străinii, cari cu orĭ-ce preţ voiesc să pună mâna pe creditul român, organisat prin institute, pentru ca apoĭ, prin propriele nóstre resurse să ne exploateze şi să ne cucerésca, s'aŭ spăimântat de avântul ce a luat idea că acele institute trebuie să fie date Românilor [1])».

Guvernul împins de puternicul curent ce se formase pentru fondarea unuĭ credit funciar de către Românĭ, ceru consilielor judeţiane întrunite, în acel timp, în sesiune ordinară, să se ocupe de acéstă cestiune şi încuragiă iniţiativa luată de un număr însemnat de proprietarĭ pentru formarea unuĭ credit funciar prin garanţia mutuală a proprietarilor teritorialĭ.

Maĭ mulţĭ proprietarĭ întruniţĭ aleseră un comitet, compus de d-lor Ion C. Brătianu, Ion Cantacuzino, Lazăr Calinderu, Dimitrie Ghica, Aristid Pascal, George Vernescu, Ion Ghica, G. Gr. Cantacuzino şi B. Boerescu, ca să elaboreze un proiect şi să obţie de la guvern concesiunea uneĭ instituţiunĭ de credit funciar pe basele uneĭ garanţiĭ mutuale.

Terminându-se lucrarea cu care fusese însărcinat acel comitet, D-lor Ion Ghica, G. Gr. Cantacuzino şi B. Boerescu ca delegaţĭ aĭ comitetuluĭ, la 12 Ianuarie 1873, cerură guvernuluĭ concesiunea pe basele şi condiţiunile arătate în proiectul şi statutele ce alăturară pe lângă cererea d-lor.

Proprietariĭ prevĕḑuţĭ în proiectul de lege luaŭ iniţiativa formăriĭ societăţiĭ şi se constituiaŭ în membriĭ fundatorĭ cu un capital, pentru primele cheltuelĭ de instàlare, de leĭ 500.000 în obligaţiuni acoperite de eĭ şi asigurate cu dobândă de 8% şi cu

[1]) Lucrărĭ pregătitóre citate maĭ sus, vol II, pag. 124.

prioritate de 5% asupra beneficiului curat al societăţii.

Emiterea scrisurilor funciare trebuia făcută pe başa moşiilor ipotecate şi în proporţiune cu împrumuturile efectuate de către societatea creditului funciar.

Împrumuturile se acordaŭ numaĭ pe ipotecĭ bine determinate şi împrumutaţiĭ primiaŭ scrisurĭ funciare purtătóre de 5% dobândă. Împrumutaţiĭ, pe lângă acéstă dobândă, maĭ plătiaŭ un amortisment anual calculat după numĕrul anilor de împrumutare al căror minimum era fixat la 10 ani, iar maximum la 56 anĭ. Creditul funciar putea împrumuta şi pe termene scurte tot pe ipotecă, fără amortisment; putea asemenea negocia şi scompta scrisurile funciare şi face avansurĭ de banĭ pe acele titlurĭ.

Scomptul scrisurilor funciare primite de împrumutaţĭ era în sarcina lor. Osebit de 5 % procente şi amortismentul după numĕrul anilor, împrumutaţiĭ maĭ eraŭ obligaţĭ a plăti pe fie-care an 80 banĭ la suta de leĭ pentru cheltuelele de administraţie, 50 banĭ la suta de leĭ asupra totaleĭ sumĭ ce luaŭ cu împrumutare, drept comision şi 3 % ca avans pentru formarea capitaluluĭ social ; acéstă depunere însă de 3% era obligatorie numaĭ când cursul scrisurilor funciare ar fi trecut peste 66 % şi se restituia împrumutatuluĭ fără dobândă la stingerea datorieĭ sale.

Pe lîngă acestea, societatea maĭ reclama o subvenţiune de la Stat de 10.000.000 leĭ, fără procente, pe termen de 10 anĭ care să se restituie, începênd de la al 11 lea an, tot fără procente, câte un milion pe fie-care an.

Se deroga la legile comune în privinţa ipotecelor şi a urmăririĭ, aducêndu-se óre-carĭ modificărĭ carĭ asiguraŭ creditului funciar o maĭ repede esecutare a drepturilor séle.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Durata concesiuniĭ se fixa la 60 anĭ, cu privilegiŭ exlusiv al creditului funciar în tótă ţéra în curs de 35 anĭ.

Acestea eraŭ în resumat basele principale ale proectuluĭ de lege cu statutele luĭ, presintat guvernuluĭ de către împuterniciţiĭ proprietarilor fundatorĭ carĭ cereaŭ concesiunea fundăriĭ creditului funciar în România.

Este de observat că în acest proiect nu se adoptase din sistemul german de cât numaĭ principiul asociaţiuneĭ proprietarilor împrumutaţĭ şi solidaritatea lor pentru împrumuturile acordate; tóte celel-alte dispósiţiunĭ eraŭ luate din decretul din Francia de la 28 Februarie 1852 pentru fundarea creditului funciar.

Ministrul de finance, d. Petru Mavrogheni înaintând Camereĭ acest proiect de lege, combătu prin espunerea de motive privilegiul esclusiv al societăţiĭ şi fu de părere a se lása deplină libertate proprietarilor de moşiĭ, din localităţile maĭ depărtate, de a se alipi de grupul ce se presinta în Bucuresci, saŭ de a'şĭ forma alte centrurĭ maĭ apropiate de eĭ. Combătu asemenea ajutorul de 10.000 000 leĭ, găsind acéstă sumă esorbitantă pentru un institut basat pe simpla asociaţiune mutuală a proprietarilor.

De odată cu proiectul de lege cu statutele luĭ, Ministrul de finance, depuse în Cameră şi rapórtele ce primise de la d. Teodor Rosetti, atuncĭ Agent al Românieĭ la Berlin, care fusese însărcinat de Guvern a studia funcţionarea diferitelor instituţiunĭ de credite funciare din Germania. In primul séŭ raport din 18 Noembrie 1872, d. Teodor Rosetti arăta, cum după studiul ce făcuse, după informaţiunile ce luase de la diferitele case de bancă, după esaminarea moduluĭ de funcţionare a unora din asociaţiunile de proprietarĭ din Germania, ajunsese la convingerea

că singurul sistem de adoptat, pentru fundarea unuĭ institut de credit funciar, nu putea fi de cât acela al asociaţiuniĭ proprietarilor împrumutaţĭ.

«Ómeniĭ ceĭ maĭ competinţĭ în această materiă mi-aŭ espus, zicea d-sa în raportul sĕŭ, cum un credit funciar, maĭ ales român, organisat pe basa asociaţiuniiĭ şi a garanţieĭ mutuale a debitorilor ar presinta şanse maĭ marĭ de reuşită pe pieţele Germanieĭ, al căruĭ public este odată deprins a nu atribui titlurilor emise de alte soiurĭ de institute aceaşĭ siguranţă absolută, de care se bucură instituţiunile usitate aicea. Aceste institute aŭ, în adevăr, folosul de a esclude până şi posibilitatea a verĭ-ce soiŭ de alte operaţiunĭ financiare, de cât împrumutul ipotecar. Neavênd nicĭ un capital al lor propriŭ, cel puţin nicĭ un capital pe care să fie silite saŭ numaĭ tentate de a'l specula pe cât se póte de bine, ele îndeplinesc, în adevăr, în mod admirabil, funcţiunea de intermediar între trebuinţele capitaluluĭ şi ale agriculturei, care e funcţiunea esenţială a orĭ-căruĭ institut de credit funciar. Posiţiunea lor desinteresată le permite a aduce proprietăţiĭ rurale, serviciĭ pe carĭ nicĭ odată nu le vom putea aştepta de la o asociaţiune de capitaliştĭ».

D. T. Rosetti maĭ departe adăoga :

«Apoĭ consideraţiunĭ de ordine maĭ înaltă par a recomanda şi maĭ mult ómenilor de stat acéstă formă de credit funciar. Obligaţiunile funciare (Pfandbriefe) emanând în acéstă combinaţiune de la o asociaţiune numerósă de proprietarĭ funciarĭ e óreşĭ-cum însă-şĭ ţara, care prin intermediul acestor titluri se presintă şi se introduce pe pieţele Europeĭ. Din acest punct de vedere, acéstă organizare a creditului funciar, s'ar considera ca un adevĕrat act de înaltă politică ale căror efecte salutare pentru întréga nóstră situaţiune nu pot fi destul de apreciate. Acéstă

organizare ar apare pe terămul economic ca un act de bărbăţie menit de a ne procura în străinétate maĭ multă stimă şi consideraţiune».

V.

In Cameră, proiectul de lege pentru fundarea unuĭ institut de credit funciar de către proprietarĭ românĭ, a fost primit de tóte secţiunile carĭ aŭ ales ca delegaţĭ pe d-niĭ Dimitrie Ghica, Menelas Ghermani, Al. Plagino, C. Grădişteanu, G. Filipescu, Achil Zerlendi şi Gr. Argetoianu.

In comitetul delegaţilor proiectul a fost de asemenea, în unanimitate luat în consideraţiune şi s'a ales ca raportor d. Gr. Argetoianu. O singură cestiune însă, şi din cele maĭ importante, a divisat pe membriĭ comitetuluĭ, acea relativă la unitatea saŭ pluralitatea institutelor de credit funciar; adică dacă trebuia să se înfiinţeze un singur institut, o singură asociaţiune de proprietarĭ pentru tótă ţéra, saŭ maĭ multe institute, maĭ multe asociaţiunĭ de proprietarĭ împărţite pe judeţe.

Majoritatea delegaţilor s'a pronunţat pentru unitatea institutuluĭ; iar minoritatea, compusă din d-niĭ Al. Plagino şi C. Grădişteanu, pentru pluralitatea acestor institute.

Motivele pe carĭ şi membriĭ minorităţiĭ şi aĭ majorităţiĭ 'şĭ întemeiaŭ susţinerea păreriĭ lor, le vom espune, când vom da séma de discuţiunile ce aŭ avut loc în Cameră cu ocasiunea luăriĭ în consideraţiune a proiectuluĭ.

Pînă atuncĭ vom arăta modificările maĭ importante aduse proiectuluĭ de lege în sînul comitetuluĭ.

In prima linie, s'aŭ suprimat dispositiunile relative la persónele carĭ se numiaŭ fundatoriĭ asociaţiuniĭ. Calitatea de fundator resulta din participarea la un împrumut de 500,000 leĭ, făcut în comptul societăţiĭ

pentru primele cheltuelĭ de instalare. Însă fiind-că comisiunea admisese ca primele cheltuelĭ de instalare să nu se maĭ acopere prin acea sumă de 500,000 leĭ, ci să se ia din capitalul de suvenţiune reclamat de la stat, fiinţa fundatorilor nu maĭ avea nicĭ o raţiune d'a fi şi ast-fel a rĕmas ca societarĭ să fiă toţĭ membriĭ împrumutaţĭ.

S'a stabilit apoĭ, ca primul consiliŭ de administraţie să fie numit de guvern pe termen de treĭ anĭ, dintre ceĭ d'ântâiŭ 60 de proprietarĭ asociaţĭ, şi, după espirarea acestuĭ termen, el să se alégă de adunarea generală a societarilor

Maximum dobânţeĭ s'a fixat la 8 % cu facultatea pentru comitetul de administraţiune d'a o coborî după împrejurărĭ.

Capitalul de subvenţiune ce trebuia acordat de stat acesteĭ societăţĭ s'a mărginit la 3 milióne în credit deschis la Casa de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ, de care societatea să dispună în compt curent cu dobânda de 5 % pentru a acoperi cheltuelele de instalare şi pentru a plăti deficiturile ce s'ar ivi în anuităţĭ.

Cu aceste modificărĭ s'a supus proiectul de lege în desbaterea Camereĭ.

Discuţiunea generală pentru luarea luĭ în considerare s'a început în ţiua de 26 Februarie 1873.

Asupra acestuĭ proiect de lege Camera s'a împărţit în treĭ tabere: una care nu voia să-l ia în considerare, alta care voia să-l primésca, şi a treia care nu-l voia de cât cu óre-care modificaţiunĭ.

Guvernul, de şi el adusese proiectul în Cameră, părea, însă, că făcuse acésta de nevoie, căcĭ susţinea şi dênsul nisce modificărĭ la proiect carĭ, de s'ar fi admis, ar fi paralisat de la început mersul instituţiuniĭ

In tabĕra d'ântâiŭ, luptătorii ceĭ maĭ aprigĭ aŭ fost domniĭ A. G. Golescu, Mihail Cornea şi N. C. Aslan.

Domniele lor atacaŭ proiectul la temelia luĭ, combăteaŭ principiul asociaţiunii proprietarilor, căcĭ n'aveaŭ credinţă în forţele ţĕreĭ, în priceperea ómenilor noştri, şi nu vedeaŭ mântuirea proprietarilor românĭ de cât în formarea creditului de către capitaliştĭ străinĭ.

După d-lor, numaĭ capitaliştiĭ străinĭ puteaŭ să procure proprietarilor capitalul cu care să'şĭ degreveze moşiile de grelele sarcine ce le apĕsaŭ. Susţineaŭ că în ţară baniĭ lipsesc şi asociaţiunea proprietarilor nu era în stare să aducă capitalurile din străinătate. Ca probă invocaŭ împrejurarea că statul, cu tótă garanţia colectivă şi puternică a tutulor cetăţenilor şi a tutulor bunurilor luĭ, nu putea să'şĭ procure pe efectele séle sumele necesariĭ de cât cu o dobândă fórte mare.

«Cum vreţĭ, ḑiceaŭ d-lor, ca efectele emise de o asociaţiune de proprietarĭ oberaţĭ de datoriĭ se găséscă plasament? Nimenĭ nu le va voi».

Singurul sistem care putea să fie maĭ conform cu interesele nóstre, după domniele lor, nu era de cât sistemul acela, unde capitaliştiĭ, adică străiniĭ, intervin între proprietarĭ şi aceĭ carĭ aŭ banĭ de plasat. «Numaĭ acest sistem, ḑicea d. A. G. Golescu se póte aplica în ţĕră; pentru că numaĭ acest sistem este, cum am ḑice, cosmopolit şi se póte aplica pretutindenĭ. Acesta este sistemul viitoruluĭ, acesta este care are să se întinḑă peste tótă lumea civilisată, numaĭ acesta póte să aducă o adevĕrată vindecare a rĕuluĭ care ne bântuie».

In tabĕra acelora carĭ se arătaŭ că n'ar fi contra proiectuluĭ presintat, dacă el s'ar amenda în óre-carĭ punte esenţialĭ, era şi d. Mihail Cogălniceanu. D-sa, declarênd că primesce sistemul german, adică aso-

ciaţiunea proprietarilor împrumutaţĭ care constituia basa proiectuluĭ, nu admitea, însă, nicĭ unitatea, nicĭ privilegiul esclusiv pentru societate d'a emite scrisurĭ fonciare, nicĭ solidaritatea membrilor asociaţĭ.

Maĭ aceleaşĭ modificărĭ le cerea şi Ministrul Justiţieĭ d. Manolachi Costachi Epureanu, care fusese raportor în sesiunea trecută a Camereĭ la proiectul basat pe asociaţiunea capitaliştilor.

Ministrul de Finance, de pe atuncĭ, d. Mavrogheni, combătea de asemenea privilegiul şi Preşedintele Consiliuluĭ de Miniştriĭ, d. Lascar Catargi, cerea scurtarea termenuluĭ privilegiuluĭ, pe care voia să'l reducă la douĭ anĭ.

Apărătoriĭ proiectuluĭ aveaŭ dar de susţinut o îndoită luptă ; trebuia să rĕspundă la atacurile acelora carĭ voiaŭ să dărâme instituţiunea de la temelia eĭ ; şi în acelaşĭ timp să înlăture lovirile indirecte îndreptate asupra puntelor de reazim, ca să ḑicem aşa, ale acesteĭ instituţiunĭ.

In fruntea apărătorilor proiectuluĭ de lege la discuţiunea generală eraŭ domniĭ Vasile Boerescu, G. Vernescu, Anastase Stolojanu, Aristid Pascal, Ion Agarici, C. Blaremberg, Al. Catargiu, şi Nicolae Ionescu.

Lupta contra acelora carĭ cereaŭ respingerea proiectului pentru că preferiaŭ un credit fundat de capitalişti, nu era grea. Contra acestora era deja tótă opiniunea publică; şi nu era anevoie a se demonstra că un credit funciar fondat de capitaliştĭ, şi maĭ ales străinĭ, departe de a veni în ajutorul proprietarilor, crea un mijloc de exploatare pentru speculanţiĭ străinĭ şi asigura ruina proprietarilor.

Şi 'n adevĕr, societatea capitaliştilor ca să poată plăti şi interesele şi dividendele capitalului social de garanţie erea nevoită se céră sacrificiĭ maĭ marĭ de

la proprietarii împrumutați și, în acelaș timp, să facă multe și varie operațiuni de speculă carĭ puteaŭ periclita chiar instituțiunea.

Apĕrătoriĭ proiectuluĭ de lege, cu elocința ce o dă credința într'o mare idee, demonstrară pînă la evidență superioritatea sistemului de credit funciar, basat pe asociațiunea proprietarilor. In acest sistem, intermediarul dintre capitaliștĭ și proprietarĭ este marea asociațiune a proprietarilor, care garantànd solidar cu averile asociaților, creéză creditul pentru fie-care proprietar întrebuințat. Nicĭ un comision de plătit, nicĭ o sarcină superfluă; și dacă sunt beneficiĭ și dividende ele revin iarăș numaĭ asociaților. Ce trebuință este de un fond de garanție în numerar, când valórea proprietăților garantéză îndestul scrisurile funciare emise?

In asociațiunea de capitaliștĭ, cu tot fondul lor de garanție în numerar, tot proprietățile împrumutaților pe ipotecă garantéză sumele împrumutate; căcĭ, pe valoarea acelor proprietățĭ se emite și de asociațiunea capitaliștilor obligațiunile funciare pe carĭ le dă împrumutaților ca să le negocieze pe cursul ce 'l vor găsi maĭ avantagios.

Pentru ce, dar, să se recurgă la un intermediar nu numaĭ nefolositor, dar chiar primejdios pentru proprietari?

Nu era nicĭ prudent, nicĭ conform cu interesele noastre economice ca asemenĭ instituțiunĭ să fie pe mâinile străinilor.

«Apoĭ bine este, ḑicea regretatul Vasile Boerescu, ca noĭ carĭ ne credem majorĭ, carĭ ne credem capabilĭ de a ne administra noĭ averile nóstre, să așteptăm ca să vină străiniĭ spre a se pune ca intermediarĭ între noĭ și între capitaliștĭ? Va să ḑică, nu am putea găsi noi în țara nóstră ómenĭ demnĭ și capabilĭ carĭ să constituie o asemenea instituțiune,

ci ar trebui să mergem în străinĕtate să căutăm şi să găsim un intermediar! Dar, nu vom da noĭ sórta proprietăţiĭ pe mâna de intermediarĭ străinĭ, carĭ nu scim dacă se vor ocupa de interesele proprietăţilor noastre maĭ mult de cât de interesele speculaţiunilor lor!»

Aplausele prelungite şi mai unanime cu carĭ Camera acoperi aceste elocinte şi patriotice cuvinte dovedeaŭ că sistemul preconisat de d-niĭ A. Golescu, N. C. Aslan şi M. Cornea era cu desĕvêrşire condamnat.

Maĭ rĕmânea de combătut aceia carĭ cereau să dispară din proiect: *unitatea*, *privilegiul* şi *solidaritatea*.

Lupta contra acestora părea maĭ grea, căcĭ eĭ veniaŭ să atace proiectul în numele libertăţiĭ şi întemeiându-se pe practica din acele ţĕri, în carĭ instituţiunĭ de aceiaşi natură dedese róde atât de strălucite.

Pentru ce să fie o singură instituţiune, ḑiceaŭ aceştĭ criticĭ aĭ proiectuluĭ. Pentru ce monopolul? Pentru ce să siliţĭ pe toţĭ proprietariĭ să se grupeze într'o singură asociaţiune? Pentru ce să loviţĭ în libertatea asociaţiunilor, când nicĭ un interes nu reclamă acest sacrificiŭ? Din contră, pretindeaŭ eĭ, cu cât asociaţiunile de proprietarĭ vor fi formate într'un cerc maĭ restrîns, cu atât controlul va fi maĭ eficace, evaluările proprietăţilor se vor face în mod maĭ consciinţios şi ipotecele vor oferi maĭ multă garanţie şi prin urmare creditul va fi maĭ asigurat.

Afară de acésta, în Germania, de unde s'a împrumutat sistemul de credit funciar basat pe asociaţiunea proprietarilor împrumutaţĭ, nu esistă numaĭ o singură instituţiune de felul acesta ci maĭ multe şi nu numaĭ împărţite pe state, dar chiar pe cercurĭ şi provinciĭ, şi acéstă pluralitate de institute de credit funciar a asigurat prosperitatea lor».

«Ce maĭ însemnează, apoĭ, ḑiceaŭ eĭ, privilegiul într'o asociaţiune de proprietarĭ? Privilegiŭ se acordă la băncĭ de scompt, la băncĭ ipotecare carĭ vin şi aduc şi daŭ banĭ, dar nicĭ odată la o asociaţiune de proprietarĭ formată nu de a da, ci de a găsi banĭ».

Se rădicaŭ, în fine, contra solidarităţiĭ membrilor, care, după d-lor, ţineaŭ pe asociaţĭ legaţĭ de asociaţiune chiar când eşiaŭ dintr'ênsa, rĕmănênd ast-fel, vecĭnic cu sabia luĭ Damocles d'asupra capetelor lor».

Acelora carĭ ameninţaŭ cu pericolele de carĭ ar fi espuşĭ proprietariĭ împrumutaţĭ prin solidaritate, se rĕspundea de apăratoriĭ proiectuluĭ de lege că, orĭ-care instituţiune de asemenea natură trebue să fie basată pe solidaritate, care este un element esenţial al sĕŭ.

«Dar, să vedem, ḑicea d. Vasile Boerescu, solidaritatea acésta este ea, în adevăr, un pericol şi daca cu adevărat se impune proprietarilor? Ce este solidaritatea? Este rsspunderea mutuală a proprietarilor, în cas când anuităţile nu s'ar plăti de către debitoriĭ ceĭ rĕi şi când s'ar slei şi fondul social şi cel de reservă spre a plăti acel deficit.

«Ni s'a ḑis de un orator, că, atuncĭ când ar fi să se aplice solidaritatea, adică să se facă contribuţia între societarĭ, acésta ar fi liquidare. Mare eróre! Ce are a face liquidarea cu solidaritatea?

«Intr'un cas dat, o contribuţiune s'ar face între toţĭ asociaţiĭ, pentru a plăti nişte deficiturĭ carĭ s'ar ivi în casa socială. Apoĭ acest cas sémĕnă el cu acela când se vinde tótă starea societăţiĭ, când ea se desfiinţéză, când adică se liquidéză?

«Apoĭ, nu este bine ca asupra unor asemenea fapte să consultăm şi istoria? Eĭ bine, luând istoria societăţilor din Germania vom vedea, dacă proprietariĭ aŭ fost espuşĭ să plătéscă în asemenea casurĭ, vom vedea ce pericole aŭ eşit din solidaritate».

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

«D. Josseau, o autoritate atât de mare şi care s'a ocupat cu studiele făcute în Germania de către guvernul frances în privinţa institutelor de credit funciar, ne spune că: «responsabilitatea mutuală a împrumutaţilor produce în Germania douë escelente efecte: ântâiu, ea inspiră încrederea capitaliştilor şi favoriséză, ast-fel, circulaţiunea scrisurilor funciare; apoĭ, ea crează între asociaţĭ o privighere reciprocă care devine o garanţie pentru sinceritatea estimaţiunilor. Se adaogă, însă, că acéstă solidaritate a rëmas literă mórtă şi că nu este un singur exemplu ca să se fi esercitat de către o societate o urmărire contra unuĭ proprietar liberat de propria sa datorie prin plata tuturor anuităţilor.»

Nu eraŭ dar de loc întemeiate temerile acelora carĭ se îngroziaŭ de solidaritatea stabilită prin proiectul de lege pentru proprietariĭ împrumutaţĭ. Ele eraŭ cu atât maĭ puţin întemeiate, cu cât se prevedea crearea unuĭ capital de reservă. Tot atât de neîntemeiate eraŭ şi obiecţiunile ce se făceaŭ contra unităţiĭ şi privilegiuluĭ societăţiĭ.

Apărătoriĭ proiectuluĭ de lege putură, cu înlesnire, să le combată. In adevër, e demonstrară că nicĭ nu putea fi vorba de privilegiŭ, de monopol într'o asociaţiune de proprietarĭ care n'avea de făcut nicĭ un act de speculaţiune.

Cea ce se numia privilegiŭ, era dreptul ce se da uneĭ instituţiunĭ de a emite numaĭ ea scrisurĭ funciare şi de a controla estimaţiunile moşiilor de ipotecat; şi acest drept nu se da în favórea unuĭ individ, unuĭ speculant, ci constituia o simplă garanţie mutuală a tutulor proprietarilor pentru ca să'şĭ desrobéscă proprietăţile lor şi să le ridice valórea.

Dacă în Germania esista pluralitatea creditelor funciare, acésta se datora unor împrejurărĭ cu totul particulare. Acele instituţiunĭ s'aŭ format în Germania

gradat şi cu timpul, după trebuinţele fie-căreĭ localităţĭ. Ele s'aŭ constituit, ântâiŭ, în favórea marilor proprietarĭ, a seniorilor feudalĭ ş'apoĭ şi-aŭ schimbat caracterul, şi aŭ devenit instituţiunĭ populare. Era cu atât maĭ natural, acolo, ca fie-care provincie să'şĭ formeze creditul sĕŭ special, cu cât, maĭ ales în acea epocă, între provinciele germane exista diferinţe însemnate de legĭ, de trebuinţe, de moravurĭ şi chiar de religiune. Acest sistem, apoĭ s'a continuat prin tradiţiunĭ căcĭ el se practica de pe la 1770.

Dar la noĭ nu exista aceleaşĭ motive pentru adoptarea aceluiaşĭ sistem. Nu aveam nicĭ aceeaşĭ diversitate între provinciĭ, nicĭ aceleaşĭ necesităţĭ locale şi economice, nicĭ tradiţiunea.

Pentru ce dar să se admită pluralitatea care n'ar avea de resultat de cât a slăbi instituţiunea?

Scopul ulterior al uneĭ instituţiunĭ de credit funciar este de a înlesni proprietarilor banĭ eftinĭ şi cu termen lung. Pentru a atinge acest scop trebue a se pune scrisurile funciare emise de societate în aşa de bune condiţiunĭ, în cât să se scompteze cu preţurile cele maĭ avantagióse; şi aceste preţurĭ nu se pot găsi de cât acolo unde sunt ceĭ maĭ mulţĭ cumpĕrătorĭ, în punctul central al ţĕreĭ pentru operaţiunĭ, în Capitală.

Pe lângă acestea, pentru ca scrisurile fonciare să fie căutate, maĭ era nevoe a li se da o nouă garanţie prin sporirea număruluĭ proprietarilor asociaţĭ.

Se scie, ḑicea unul din apărătoriĭ proiectuluĭ de lege, că un zapis sau o poliţă care are garanţia a ḑece persoane solvabile are maĭ mult credit de cât când are garanţia numaĭ a cincĭ persoane tot solvabile.

Aşa dar, prin înmulţirea institutelor, prin admiterea pluralităţiĭ lor nu se făcea de cât a se micşora

creditul scrisurilor funciare şi a se împedica negociarea lor cu înlesnire.

«In adevăr, observa d. Vasile Boerescu, noĭ nu avem o mare mişcare de schimburĭ în oraşele noastre, pentru ca scrisurile funciare să se pótă scompta cu adevĕrata lor valoare. Nicĭ Iaşiĭ, nicĭ Craiova, unde se cere a se maĭ face asemenĭ instituţiunĭ, nu posedă o aşa mişcare. Bucurescii singurĭ ar avea o mişcare maĭ mare; dar, şi aci slăbiţĭ negociarea prin divisiunile ce aţĭ admite. Negociarea acestor titlurĭ pe pieţele nóstre interióre are să fie slabă şi scrisurile nu vor căpĕta adevĕrata lor valóre.

«Dar să mergem maĭ departe; ţinta nóstră a tutulor este să întindem cercul negociărilor scrisurilor noastre, să facem adică ca ele să se scompteze şi afară din ţĕră, să facem ca aceste titlurĭ să se pótă negocia şi la Viena şi la Berlin.

«Vă întreb, acum, dacă aceste scrisuri funciare ar emana de la trei sorginţĭ diverse: Bucurescĭ, Craiova şi Iaşĭ, daca ele ar avea absolut acelaş credit şi acelaşĭ scompt?

«Acésta nu o cred.

«Fie-care grup de scrisurĭ îşĭ va avea creditul sĕŭ particular; scrisurile funciare ale asociaţiuniĭ din Craiova, unde vor figura numaĭ proprietarĭ din cincĭ judeţe o să aibă maĭ puţin credit şi maĭ mic scompt de cât scrisurile din Bucurescĭ şi Iaşĭ unde asociaţiunea va fi maĭ putinte prin numărul asociaţilor.

«Ce va resulta din această varietate de Credit? Va resulta că fiă care cumpĕrător de scrisurĭ, orĭ din întrul ţĕriĭ orĭ din afară, când va voi să cumpere titlurĭ funciare, va trebui, maĭ nainte de tóte, să se informeze de unde provin acele scrisurĭ ce i se propun; şi, dacă scrisurile funciare vor fi ale asociaţiuniĭ din Craiova, va trebui să examineze care este creditul aceleĭ asociaţiuni, dacă ele vor fi ale asocia-

ţiunii de la Iaşi ori Bucuresci, asemenea. Cu un cuvînt, cumpĕrătorii de titluri vor trebui să se informeze de creditul particular al fiă căreĭ asociaţiuni şi vor oferi pentru scrisuri un preţ potrivit cu creditul ce are asociaţiunea de unde ele emană. Apoĭ, sciţi, ce va să ḑică a pune pe fie-care cumpĕrător în necesitate d'a se informa, d'a esamina creditul fiăcăruĭ institut?

«Aceasta va să ḑică a 'ĭ crea o imensă dificultate care va face pe mulţĭ să renunţe la cumpĕrare şi care prin urmare va micşora valorea acestor titluri.

«Şi dacă acéstă dificultate este incontestată şi positivă pentru cumpĕrătoriĭ din ţară, carĭ maĭ mult seŭ maĭ puţin cunosc localităţile, cât are să fie de reală pentru cumpĕrătoriĭ din străinĕtate cărora se presintă nu un titlu provenit de la un stat în generalitatea sa, ci titluri particulare din localităţile aceluĭ stat.

«Străinul din Viena orĭ Berlin va trebui şi el să examineze creditul particular al fie-căreĭ asociaţiunĭ. Dar putea-va să o facă? Mĕ tem că nu, şi 'mĭ e témă că veţĭ depărta maĭ pe toţĭ străiniĭ, şi în fapt maĭ aţĭ face imposibile negociarea acestor titluri pe pieţele străine».

Adversariĭ proiectuluĭ de lege simţiaŭ că lovituri le îndreptate contra luĭ eraŭ zadarnice: căcĭ tóte obiecţiunile lor eraŭ nimicite de cele maĭ temeinice argumente. Eĭ încercară să-l scóţă cel puţin pentru moment, din desbaterile Camereĭ, cu speranţa că, cu timpul, se putea schimba curentul puternic ce se formase atât în ţéră cât şi în Cameră în favórea luĭ.

In acest scop, domniĭ N. C. Aslan, M. Cornea, N. Mavrocordat, Gr. Costache, Vasile Vlădoianu, A. Mavrocordat, D. Cornea şi C. Văleanu, depuseră pe biuroul Camereĭ următórea propunere:

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

«Camera decide a se numi o comisiune de 15 deputaţĭ din sînul sĕŭ pentru a face un studiŭ comparativ asupra diferitelor sisteme şi propunerĭ de credit funciar, presintate saŭ carĭ se vor presinta şi a'ĭ propune în scurt timp un raport care să conţină soluţiunea cea maĭ bună pentru interesele proprietăţiĭ funciare».

Acéstă propunere conţinea nu numaĭ lepădarea proiectuluĭ de lege, dar şi un vot de blam pentru membriĭ comisiuniĭ carĭ esaminase cestiunea şi 'şĭ făcuse raportul. Ea era de natură a indispune şi maĭ mult Camera contra celor ce o făcuse. Pusă la vot ea fu respinsă cu o majoritate sdrobitóre.

La 1 Martie 1873, pe la finele şedinţeĭ, după o discuţiune generală care a ţinut patru ḑile şi a ocupat patru şedinţe întregĭ ale Camereĭ, se puse la vot luarea în considerare a proiectuluĭ de lege care se admise cu 83 voturĭ din 96 votanţĭ. Ceĭ ce combătuseră proiectul nu remaseră de cât în numărul fatal de 13.

A doua ḑi, la 2 Martie se începu discuţiunea pe articole. Articolul ântâiŭ dede nascere la viĭ desbaterĭ şi se reîncepu o nouă discuţiune generală asupra cestiuniĭ d'a se sci daca trebue menţinută unitatea saŭ să se admită pluritatea creditelor funciare.

Preşedintele consiliuluĭ de Miniştriĭ, de pe atuncĭ, d. Lascar Catargiu, declară că face cestiune ministerială dacă se va admite unitatea. Se propuseră maĭ multe amendamente în sensul pluralităţiĭ pe care fu silit să o primésca şi d. Vasile Boerescu, însă numaĭ cu condiţiunea ca în timp de 10 anĭ să nu se pótă forma cu aceleaşĭ drepturĭ şi privilegiĭ credite funciare de către asociaţiunĭ de capitaliştĭ. După cum observa d-sa, cu drept cuvînt, capitaliştiĭ fiind speculanţĭ, n'aveaŭ să se dea în lăturĭ de la nicĭ un sacrificiŭ, pentru a rădica la început valórea

scrisurilor lor funciare, ca să deprecieze pe acelea ale asociaţiunilor proprietarilor.

Odată discreditate scrisurile funciare ale asociaţiunilor proprietarilor, aceştia n'aveaŭ de cât să liquideze, şi, atuncĭ capitaliştiĭ, rĕmaşĭ stăpânĭ pe situaţiune, nu maĭ eraŭ opriţĭ de nicĭ o pedică în esploatarea proprietarilor după placul şi voinţa lor.

Preşedintele Consiliuluĭ de Miniştriĭ, însă, nu admitea un privilegiŭ atât de îndelungat, după d-sa, numaĭ în interesul esclusiv al asociaţiuniĭ proprietarilor şi cerea să fie mărginit la douĭ anĭ.

Fiind-că, diferitele amendamente propuse nu concordaŭ între ele şi nu se putea da o redacţiune lămurită articoluluĭ ântâiŭ, domniĭ Vasile Boerescu, Mihail Cogălniceanu şi G. Vernescu, formulară disposiţiunile art. 1 în sensul pluralităţiĭ care se admiseră de Cameră. Dar, de şi prin acest art. 1 se autorisă formarea a orĭ câtor instituţiunĭ de credite funciare pe basa asociaţiuniĭ proprietarilor împrumutaţĭ şi cu privilegiŭ exclusiv pe termen de 10 anĭ, în articolul privitor la subvenţiunea ce se acorda de stat, nu se primi participarea la acea subvenţiune de cât numaĭ pentru institutele de credit formate în Bucurescĭ, Craiova şi Iaşĭ.

La art. 2 din proiect, după un amendament propus de d. Mihail Cogălniceanu şi alţiĭ s'a primit ca în asociaţiunea proprietarilor ruralĭ să nu intre şi proprietariĭ urbanĭ, ci aceştĭ din urmă să-şĭ formeze o asociaţiune deosebită pentru creditele ce vor voi a înfiinţa.

«Nu pot, dicea d. Mihail Cogălniceanu, nu pot nicĭ odată să primesc ca eŭ cu moşia mea, care este un vecĭnic şi neclintit gagiŭ, să fiŭ solidar şi pentru împrumuturile acordate pe case maĭ mult saŭ maĭ puţin solide, espuse de a fi nimicite de foc, de cutremure şi de vechime.»

Pe lângă aceste modificărĭ esenţiale se maĭ primiră şi altele de detaliŭ.

Aşa s'a maĭ micşorat quantumul de reţinut pentru capitalul social, s'aŭ maĭ scăḑut cheltuelele de administraţie; s'a redus dobânda de la 8 % la 7 %, s'aŭ suprimat formalităţile pentru purga ipotecilor legalĭ, s'a mărginit dreptul societăţiĭ d'a concura la vînḑarea uneĭ moşiĭ ipotecate eĭ numaĭ pînă la suma creanţeĭ séle în capete, dobîndĭ şi cheltuelĭ; s'a dat dreptul debitoruluĭ urmărit pentru întregul capital d'a obţine scóterea din vînḑare a moşieĭ séle, plătind uumaĭ anuităţile cu dobîndile şi cheltuelele datorite pînă la ḑi.

Alte multe amendamente s'aŭ propus şi s'aŭ discutat; dar ele nu aŭ fost primite de Cameră şi n'aŭ avut de resultat de cât a prelungi discuţiunea pe articole care a ţinut aprópe opt ḑile.

In sfîrşit, la 9 Martie 1873, după un patriotic discurs rostit de d. Dimitrie Ghica, discuţiunea s'a închis şi punêndu-se la vot proiectul de lege în total, el s'a admis cu 72 de voturĭ din 98 votanţĭ.

Inaintat Senatuluĭ, abia la 25 Martie el fu pus în discuţiunea maturuluĭ corp. Aci păreaŭ îndreptate tóte puterile şi silinţele acelora carĭ voiaŭ să înlăture proiectul şi să favoriseze asociaţiunea capitaliştilor. La început se credea că isbânda le era asigurată. In adevĕr, comisiunea alésă de Senat, în majoritatea eĭ era defavorabilă proiectuluĭ de lege. Compusă din domniĭ Theodor Veissa, Nicolae Bîţcoveanu, Nicolae Lahovary, general Solomon şi G. Stănulescu, ea alese de raportor pe d. Nicolae Bîţcoveanu. Minoritatea comisiuniĭ represintată de domniĭ general Solomon şi G. Stănulescu 'şĭ făcu opiniune separată pentru susţinerea proiectului de lege, aşa cum îl votase Camera.

Majoritatea prin raportorul sĕŭ presinta Senatuluĭ

o lucrare prin care se modifica cu totul, în părţile cele maĭ esenţiale, proiectul de lege. Aşa, pentru a da un exemplu de tendinţele majorităţiĭ comisiuniĭ, la art. 1 în care se prevedea că numaĭ asociaţiunile de proprietarĭ să se bucure de privilegiele acordate şi acésta în timp de 10 anĭ, se adăogase de majoritatea comisiuniĭ Senatuluĭ următórele cuvinte: «fără a se esclude prin acésta înfiinţarea de credit funciar de capitaliştĭ.»

Acest amendament schimba cu totul sistemul proiectuluĭ de lege şi tot în acest sens eraŭ maĭ tóte amendamentele.

Majoritatea comisiuniĭ Senatuluĭ maĭ era sprijinită şi de d. Ministru al Justiţieĭ, Manolachi Costachi, care lăsa să se vadă părerea sa de rĕŭ că în Cameră nu reuşise a impune părerea d séle în acéstă privinţă.

«Ne-am supus votuluĭ Camereĭ, dicea d-sa, dar nu ne tratatĭ de anti-naţionalĭ când vĕ cerem în interesul proprietăţiĭ libertatea asociaţiuniĭ şi concurenţa.

«Lăsaţĭ libertate pentru toţĭ şi concurenţă.»

Aceĭ carĭ cu înverşunare combăteaŭ proiectul de lege şi susţineaŭ cu stăruinţă amendamentele carĭ îĭ schimbaŭ cu totul natura luĭ, eraŭ d-niĭ Nicolae Bîţcoveanu şi Teodor Veissa, acest din urmă avocat al Băncĭeĭ Românieĭ.

Ore întregĭ şi în diferite rîndurĭ ţinură lupta cu o stăruinţă vrednică de o causă maĭ bună.

Din fericire, apărătoriĭ nu lipsiaŭ proiectuluĭ de lege. Cu aceiaşĭ energie, dar cu maĭ multă cunoscinţă de cestiune şi maĭ mult patriotism, domniĭ Ion Ghica şi Alexandru Orĕscu sprijiniţĭ de d-niĭ G. Gherman, I. Manu, Petru Lungeanu şi Ion Deşliŭ, nimiciră silinţele acelora, carĭ voiaŭ să dărîme din temelia eĭ acéstă instituţiune naţională, acelora carĭ refusaŭ

acesteia tot ce eraŭ gata a acorda instituţiuneĭ străine, pe care o susţineaŭ.

Tóte amendamentele propuse căḑură unul câte unul.

Tot aceiaşĭ sórtă avu şi propunerea făcută de d. Nicolae Racoviţă d'a se scurta termenul privilegiuluĭ de la 10 anĭ la 2 anĭ, de şi acéstă propunere era susţinută cu stăruinţă de d. Preşedinte al Consiliuluĭ de Miniştri.

D. Lascar Catargiu ca să asigure pe d-niĭ Senatorĭ că prin acéstă modificare nu se întârzia punerea în aplicare a legiĭ, le ḑicea:

«Asupra friceĭ care aŭ uniĭ din d-niĭ Senatorĭ că nu se va maĭ putea complecta Camera, eŭ cred că nu pot fi aceste temerĭ, căcĭ din apelul nominal care s'a făcut la Cameră s'a constatat că sunt destuĭ domnĭ Deputaţĭ şi la cas când n'ar fi, noĭ ne angagiăm prin telegrat să 'ĭ însciinţăm şi daca s'ar face modificarea acésta, eŭ cred că Camera ar putea să delibereze asupra acesteĭ legĭ».

Se demonstră însă de d. Ión Ghica că mărginirea privilegiuluĭ la douĭ anĭ era paralisarea operaţiunilor societăţiĭ chiar de la început.

«Daca priimiţĭ ca să mărginiţĭ termenul la douĭ anĭ, ḑicea d. Ión Ghica, acésta nu se póte numi de cât o protecţiune ilusoriă; şi atuncĭ vĕ declar şi eŭ ca şi d. Gherman, că n'aţĭ făcut nimic şi că aţĭ omorît acéstă instituţiune chiar de la nascerea eĭ. Daca voiţĭ însă să faceţĭ ceva, dacă voiţĭ să vedeţĭ tóte resultatele cele bune precum şi cele rele ale acesteĭ instituţiunĭ, atuncĭ daţi-ĭ protecţiunea de 10 anĭ şi numaĭ atuncĭ va avea tóte şansele să reuşéscă. Rog dar, pe onor. d. Ministru de finanţe să ia în consideraţiune acéstă cestiune şi să priméscă protecţiunea de 10 anĭ; căcĭ în douĭ anĭ societatea nu va avea timpul necesar pentru a se face cunoscută. Ca să fie cunoscute în străinătate hârtiele séle va fi

nevoiă de óre-care timp. Sciţĭ că a trebuit să trécă câţĭ-va anĭ, pentru ca hârtiele nóstre de stat să fie primite şi să aibă un curs maĭ bun».

Tóte amendamentele majorităţiĭ comisiuniĭ fiind respinse, proiectul de lege cu statutele luĭ, ast-fel cum se votase de Cameră, se puse la vot, în ḑiua de 29 Martie şi se primi în aplausele majorităţii Senatuluĭ cu 27 voturĭ din 43 votanţĭ.

In urmă, legea şi statutele Creditului fonciar fură promulgate prin Decretul domnesc cu No. 827 din $^{5}/_{17}$ Aprilie 1873, publicat în *Monitorul Oficial* cu No. 78 din $^{6}/_{18}$ Aprilie 1873.

VI.

Indată după promulgarea legiĭ şi a statutelor, conform art. 3 din lege, se institui un comitet compus din Ministrul Finanţelor, preşedintele Adunăriĭ Deputaţilor şi un vice-preşedinte al Senatuluĭ.

Acest comitet care 'şĭ avea biuroul sĕŭ la Ministerul de Finance făcu apel prin *Monitorul Oficial* la toţĭ proprietariĭ teritorialĭ din România ca să se asocieze pentru constituirea Primeĭ Societăţĭ de Credit funciar român.

După aliniatul 3 din acel articol, era destul pentru constituirea Sdcietăţiĭ ca să se înscrie 60 proprietarĭ funciarĭ cu un capital de imprumutat de cel puţin 3.000.000 leĭ, în proprietăţĭ constate de către comitet valabile pentru acest capital, prin rolurile impositului funciar al Statuluĭ.

In maĭ puţin de douĕ lunĭ de ḑile se înscrisese la comitet 136 proprietarĭ cu cererĭ de împrumutare pentru 5.913.372 leĭ şi cu proprietăţĭ a căror valóre, calculată cu 15 orĭ venitul, după rolurile de imposite, se urca la 26.146.425 leĭ 30 banĭ.

Era cu mult maĭ mult de cât cerea legea ; şi ast-

fel la $^{1}/_{13}$ Iunie 1873 se constitui «Prima societate de credit funciar român din Bucurescĭ».

Conform art. 34 din statute, societariĭ constituiţĭ procedând la compunerea primuluĭ consiliŭ de administraţie, aleseră pe următórele opt persóne:

D-niĭ Brătianu Ion C.
» Cantacuzino George Gr.
» Calinderu Lazăr
» Ghica Dimitrie Gr.
» Ghica Ion
» Gherman George
» Vernescu George
» Xantho Mihail

Membriĭ consiliului de administraţie întrunindu-se, trebuiră, conform art. 39 din statute, să numéscă dintre dênşiĭ un preşedinte şi un vice-preşedinte; şi preşedenţia fu încredinţată d-luĭ George Gherman; iar ca vice-preşedinte se alese d. G. Gr. Cantacuzino.

După acéstă alegere a preşedinteluĭ şi a vice-preşedinteluĭ, d. G. Vernescu îşĭ dete demisiunea. D-sa fu înlocuit de consiliul de administraţie, cu domnul Dimitrie A. Sturdza, în virtutea aliniatuluĭ 2 al art. 3 din statute, care dă drept administratorilor aleşĭ, în cas de moarte saŭ demisiune a unuia dintr'ênşiĭ, să'l înlocuiască pentru timpul cât maĭ rămăsese să funcţioneze.

D. Ion Ghica fu delegat ca Director al Societăţiĭ de către consiliul de administraţie; iar d. Dimitrie A. Sturdza, care fusese în Germania ca să studieze de aprópe şi în detaliŭ modul de funcţionare al societăţilor de credit funciar de acolo şi organisarea diferitelor lor serviciĭ, ocupă locul de sub-director.

Comisar al guvernuluĭ pe lângă societate fu numit d. Dimitrie Cornea, care luptase în Cameră contra

sistemuluĭ de credit basat pe asociaţiunea proprietarilor.

Societatea abia începuse să funcţioneze, căcĭ, în realitate, prin Decembrie 1873, a început, în mod regulat operaţiunile séle şi, în Camera Deputaţilor se anunţă de d. Manolache Costache o interpelare d-luĭ ministru de finance, în privinţa moduluĭ de constituire şi funcţionare al societăţiĭ

Această interpelare fu desvoltată în şedinţa Adunăreĭ Deputaţilor de la 13 Fevruarie 1874. Interpelatorul de şi declară că obiectul interpelăriĭ séle era articolele 1, 3 din lege şi tóte cele-l-alte articole carĭ se referea la acestea, în realitate însă prin ea se revenea indirect, din noŭ, la discuţiunea atât de prelungită în Cameră asupra sistemului de credit funciar admis prin lege şi se căuta a se discredita instituţiunea încă de la formarea eĭ.

D. Manolachi Costachi se încercă să dovedéscă că societatea nu fusese legalmente constituită şi că tóte actele séle şi prin urmare şi scrisurile funciare emise de dênsa eraŭ nule şi fără valóre.

N'a fost legalmente constituită societatea, după d-sa, de óre-ce legea cere pentru constituirea ei, ca 60 proprietarĭ să fie împrumutaţĭ cu ipotece înscrise în regulă ; şi acéstă disposiţie a legeĭ nu s'a observat, căcĭ a fost destul ca un numĕr de proprietarĭ să se înscrie la comitetul de la Ministerul de finance pentru ca să se declare societatea constituită.

Apoĭ nicĭ membriĭ consiliuluĭ de administraţie n'aveaŭ dreptul să funcţioneze, fiind aleşĭ de proprietarĭ cari nu eraŭ societarĭ în înţelesul legiĭ şi nicĭ nu depusese la societate titlurĭ de proprietate pentru o valoare de cel puţin 15,000 leĭ.

«Nicĭ acuma, ḑicea d. Manolachi Costachi, după 6 lunĭ de la pretinsa constituire, societatea nu are capitalul cerut de lege pentru constituirea eĭ, căcĭ

abia a emis scrisurĭ funciare de 374,000 francĭ, ceea ce o pune în imposibilitate de a convoca şi adunarea generală care trebue, negreşit, după lege, să se întrunească în Martie.

«Noĭ suntem chemaţĭ, ḑicea d. interpelator, a constata acéstă stare de lucrurĭ cu atât maĭ mult că, în acea lege este angagiată şi responsabilitatea Statuluĭ, fiind că, cu ocasiunea discuţiuniĭ legiĭ, s'a presentat un amendament prin care se ḑicea că nicĭ odată responsabilitatea Statuluĭ nu va fi în joc şi acel amendament a căḑut cu un vot. Eŭ dar astăḑĭ sunt în drept să constat starea de lucrurĭ actuală şi să iaŭ act de dênsa, pentru ca în momentul oportun să mĕ pot apăra».

In acest scop, a depus la biuroŭ următórea moţiune: «Adunarea luând act că, capitalul social prevĕḑut la art. 3 nu este încă constituit, trece la ordinea ḑileĭ»

Atât interpelarea cât şi moţiunea dovedeaŭ că duşmaniĭ societăţiĭ nu esitaŭ d'a întrebuinţa orĭ-ce mijlóce pentru a o compromite şi a'ĭ împedica reuşita eĭ.

D. Ministru de finance, însă, în rĕspunsul sĕŭ reduse la justa lor valóre acusaţiunile neîntemeiate făcute constituiriĭ societăţiĭ. D. Mavrogheni arată că n'a fost nicĭ o abatere de la lege; căcĭ art. 3 invocat de interpelator, nu cere de cât ca 60 de proprietarĭ să vie să se înscrie declarând că vor să facă parte din societate cu un capital determinat de lege şi garantat în moşiĭ, al căruĭ venit să fie luat după rol; cea ce s'a şi făcut.

Observă că legea are doue părţĭ, are maĭ ântâiŭ partea provisoriă şi partea definitivă. Partea provisoriă, după spiritul legiĭ cuprinde ântâiŭ numirea comitetuluĭ, al doilea înscrierea şi constatarea bunurilor înscrise după rol şi al treilea numirea primuluĭ Consiliŭ de administraţie.

Prin urmare cestiunea trebuia judecată după aceste dispositiuni provisorii, iar nu după cele definitive, căci acelea nu se puteau aplica în specie.

Ministrul relevă erórea făcută de interpelator când a susținut că trecuse șése luni de la constituirea societății și nu se emisese de cât 374,000 lei în scrisuri fonciare; îi aduse aminte că, după lege, creditul funciar trebuia să începă a funcționa în termen de șése luni de ḑile de la prima lui constituire. Aceste șése luni espirând în Decembre, societatea nu a început a funcționa regulat de cât în Ianuarie și ast-fel într'o lună a emis scrisuri funciare de 374,000 lei și erau cereri în studiu pentru 7,570,000 lei. D. Mavrogheni termină, apoi, cu aceste cuvinte: «Domnii proprietari cari sunt impacienți că nu au putut dobândi un mai mare resultat, pînă astăḑi, să renunțe la acusațiunile pe cari le aduc și guvernului și Corpurilor legiuitóre, și să nu ḑică ,că dacă nu era acéstă lege, astăḑi puteam să avem un credit funciar format de capitaliști, care ar fi fost mai folositor. Nu trebue să ne facem ilusiune, căci, dacă ne vom arunca ochii asupra crizei mari care de atâta timp bântue pieţele Europei, ne vom convinge că dacă dedeam acéstă concesiune unei asociațiuni de capitaliști, astăzi ar fi fost căzută».

Domnii Nicu Ceaur Aslan și Vasile Pogor, asociindu-se la moțiunea propusă de d. Manolachi Costachi, susținură, mai cu aceleași argumente, că art. 3 din lege n'a fost aplicat la constituirea societății, că creditul funciar opera pe niște declarațiuni nule, și că el nu putea emite hârtiile séle de cât după ce se vor fi constituit în regulă ipotecĭ de 3 milióne.

Nici unul, însă, din argumentele invocate nu era sprijinit pe litera saŭ spiritul legii după cum le demonstrară domnii miniștri de externe și de lucrări publice și d. Dimitrie Gr. Ghica. D. ministru al lu-

crărilor publice, ca să le dovedéscă că n'a intrat în intenţiunea legiuitoruluĭ ca să fie de la început ipotecĭ constituite în regulă de treĭ milioane pentru formarea societăţiĭ, între alte argumente, aduse unul peremptoriŭ tras din art. 44 din lege combinat cu art. 80 din statute. Art. 44 ḑice că una din atribuţiunile consiliuluĭ de administraţie este şi numirea directoruluĭ şi art. 80 din statute dispun că orĭ-ce contract de împrumut trebue să fie semnat de director împreună cu împrumutatul. Unde era directorul şi consiliul de administraţie la constituirea societăţiĭ? După art. 34 din statute trebuia maĭ ântâiŭ să fie înscrişĭ 60 de proprietarĭ, şi aceştia aveaŭ să numéscă consiliul de administraţie, care, la rîndul sĕŭ, numia pe director. Cum să existe director înainte de a fi un consiliŭ de administraţie?

«Vedeţĭ, ḑicea d. Ministru al lucrărilor publice, că argumentaţiunea d-luĭ Epureanu şi a acelor ce susţin moţiunea sa, nu se rézemă pe nicĭ o basă seriósă, şi că inscripţiunile ipotecare nu puteaŭ fi efectuate la constituirea chiar a societăţiĭ.

«In cât privesce téma de nereuşită a societăţiĭ, d. interpelator trebue să cunóscă că pe fie-care ḑi cererile de împrumutărĭ se înmulţesc. Douĕ case puternice şi avute, Eforia spitalelor şi societatea Dacia, s'aŭ înscris deja pentru un milion de leĭ noĭ, primind a scompta scrisurile fonciare cu 80 suta.

«Sunt particularĭ şi capitaliştĭ carĭ deja cer titlurĭ ca să le scompteze cu 82 %. Şi, când avîntul este dat, când semne generale de încredere se manifestă pe fie-care ḑi din partea publiculuĭ român către o instituţiune jună şi plină de viitor, tocmaĭ atuncĭ, vine d. M. Costachi, prin nişte argumente carĭ sunt arguţiĭ, să discrediteze acéstă societate. Eĭ bine, cred că d-sa nu va reuşi».

Şi, avea dreptate d. ministru al lucrărilor publice,

când credea ast-fel; căcĭ Camera respinse moţiunea d-luĭ Epureanu şi primi următórea moţiune presentată de d. Gr. Lahovary şi alţiĭ:

«Camera, în urma interpelăriĭ d-luĭ Manolachi Costachi, ascultând explicaţiunile date de guvern şi pătrunsă că aplicaţiunea legiĭ credituluĭ funciar s'a făcut în spiritul eĭ, trece la ordinea ḑileĭ.»

Acest act patriotic al Adunăriĭ deputaţilor întări şi maĭ mult pe representanţiĭ societăţiĭ credituluĭ funciar, în silinţele neobosite ce'şĭ daŭ ca să'ĭ asigure prosperitatea şi să dobândéscă încrederea publică pentru efectele séle.

Toţĭ membriĭ administraţiuniĭ se întreceaŭ în munca ce fie-care îşi da pentru a face ca societatea să mérgă înainte cu paşĭ siguri.

Cu mijlóce modeste la început, ea nu putea avea de cât un personal restrâns. Pe lângă Direcţiune, nu era de cât un comptabil, un registrator-archivar, câţi-va copiştĭ, un casier şi funcţiunea de avocat am avut onórea să'mĭ fie încredinţată mie.

Administraţiunea nu 'şĭ mări personalul şi nu 'şĭ întinse cheltuelele de cât încetul cu încetul şi în mĕsură cu trebuinţele ce se simţiaŭ.

Cu tótă via dorinţă ce avea de a înmulţi cât maĭ mult numărul societarilor şi a realisa cât maĭ multe împrumuturĭ pentru consolidarea societăţiĭ, administraţiunea, însă, nu perdu un singur moment din vedere, că cea ce asigura maĭ mult esistenţa eĭ durabilă şi făcea să 'i créscă creditul, era soliditatea ipotecelor pe basa cărora ea emitea efectele séle. De acea, ea a căutat, înainte de tóte, ca estimaţiile să fie serióse şi să dea adevărata valóre a proprietăţiĭ oferită ca ipotecă, ca titlurile de proprietate să fie la adăpost de orĭ-ce critică şi sarcinele după moşiĭ să fie stinse în regulă, pentru a nu i se discuta nicĭ odată primul rang al ipoteceĭ séle.

Rigórea şi scrupulositatea cu carĭ se esaminaŭ documentele şi se cercetaŭ sarcinele păreaŭ, la început, unora străgănirĭ rĕŭ-voitóre; dar cu timpul se vĕdu că esigenţele administraţiuneĭ nu eraŭ de cât nişte juste mĕsurĭ ce lua în interesul societaţiĭ şi chiar al proprietarilor.

De câte orĭ, pentru a nu se respinge cererea de împrumutare a vre unuĭ proprietar ale căruĭ acte eraŭ neregulate, nu s'a dat din direcţiune formulare şi consiliĭ pentru îndreptarea vicielor din acte şi pentru stabilirea dreptuluĭ de proprietate în mod necontestabil.

Pentru a obţine titlurĭ de proprietate în regulă, administraţiunea tot-d'a-una s'a grăbit a oferi concursul sĕŭ.

Apoĭ pe la Tribunale pentru căutarea sarcinelor şi desfiinţarea lor, câte dificultăţĭ n'aŭ fost de învins. Pe la multe tribunale registrele eraŭ rĕŭ ţinute, fără un repertoriŭ alfabetic care să înlesnéscă cercetările şi trebuia, de multe orĭ, esaminate registrele de inscripţiunĭ şi transcripţiunĭ, fóie cu fóie, şi acésta pe 30 anĭ.

Pentru inscripţiunea ipotecelor societăţiĭ, în mod regulat, câte silinţe n'aŭ trebuit să se puie. Eraŭ unele tribunale carĭ, în contra legiĭ, confundaŭ autentificarea cu inscripţiunea şi nu voiaŭ să înţelégă că legea, fiind aceiaşĭ pentru tótă ţéra, trebuia aplicată pretutindenea în spiritul şi litera eĭ.

In măsurile de constrângere pe cari administraţiunea era nevoită să le ia contra debitorilor în întârţiere cu plata anuităţilor, cât de dificilă nu 'ĭ era sarcina şi de câtă cumpănire nu avea nevoiă!

Pe de o parte, trebuia să se gândéscă la interesul societăţiĭ care 'ĭ dicta aplicarea mĕsurilor de rigóre pentru ca să nu fiă adusă în posiţiunea de a nu 'şĭ putea îndeplini angajamentele faţă cu deten-

torii de scrisuri fonciare ; pe de alta, nu trebuia să uite că societatea fiind făcută în interesul proprietarilor, scopul eĭ nu era d'a 'ĭ espropria de la cea d'ântâiŭ abatere de la contract. Maĭ trebuia, în fine, să ție compt și de obiceiul înrădăcinat în țară, de a nu se îndeplini cu punctualitate și la timpul hotărît obligațiunile contractate.

Condusă de aceste diverse considerațiunĭ ea usă cu cumpĕtare de rigórele legiĭ, fu cât se putu de tolerantă, dar, numaĭ pînă acolo, pînă unde interesele societățiĭ nu eraŭ în pericol.

Cu o muncă neobosită, cu o persistență care încovoia orĭ ce resistență, cu tact și cu prudență se putu obține acele resultate fericite carĭ făcură tăria societățiĭ.

In opt anĭ de la înființarea eĭ, după bilanțul din séra de 30 Iuniŭ stil noŭ anul 1881, ea emise scrisurĭ fonciare 7% pentru o valóre de 64,210,200 leĭ ; și aceste efecte, pentru carĭ, la început, se credea de adversariĭ societățiĭ că n'aŭ să găséscă cumpĕrătorĭ, ajunsese să se negocieze, în August 1881 pe cursul de 102 leĭ % în aur, și cursul lor a continuat a cresce pînă a atins și cifra de 108 lei % în aur.

Acéstă urcare a cursuluĭ efectelor Societățiĭ era dovada cea maĭ necontestată de soliditatea instituțiuneĭ și de buna administrare a intereselor eĭ.

VII

Creditul societățiĭ fiind pe deplin stabilit și asigurat, cursul scrisurilor 7% ajungênd peste pari, Consiliul de administrație credu că venise timpul să scadă dobânda scrisurilor funciare ; și decise a nu se emite de la 1 Iuliŭ 1881 de cât scrisurĭ funciare 5 la sută. Acéstă nouă emisiune fu bine primită de public, căcĭ nouile scrisurĭ funciare 5% în Decembre 1881 se negociară pe 90 la sută în aur, adică pe

un curs maĭ urcat cu 10%, de cât cursurile scrisurilor funciare 7% din Decembrie 1872.

Consiliul de administrațiе se gândi a face și pe vechiĭ împrumutațĭ să beneficieze de scăderea în dobândă a scrisurilor fonciare, prin convertirea vechilor împrumuturĭ 7% în 5%; și în acest scop propuse votuluĭ adunăriĭ generale estraordinară a societarilor din 17/29 lanuarie 1882, următoarele resoluțiunĭ:

Se autorisă consiliul de administrațiе al Primeĭ Societățĭ de Credit fonciar român din Bucurescĭ:

1° A declara trase la sorțĭ și plătibile scrisurile fonciare 7% în circulațiе la epoca ce se va fixa de consiliŭ.

2° A emite în locul scrisurilor fonciare 7 la sută nouĭ scrisurĭ fonciare 5 la sută, în aceleașĭ condițiunĭ și pentru o valóre nominală egală cu cele 7 la sută în circulațiune la epoca tragerii acestora din circulațiе.

3° A negocia cu condițiunile și în modul ce va găsi de cuviință nouile scrisurĭ funciare 5 la sută pentru a plăti capitalul nominal al scrisurilor funciare 7 la sută, declarate eșite la sorțĭ și plătibile.

4° A stărui la guvern pentru a se contracta la Casa de Depunerĭ Consemnațiunĭ și Economiĭ, un împrumut cu procente 3 la sută pe an amortisabil în 40 semestre pentru a acoperi cu el diferența dintre capitalul nominal al scrisurilor funciare 7% și capitalul efectiv represintat prin scrisurile funciare 5 la sută, precum și cheltuelele necesitate de acéstă operațiune.

5° A contracta acest împrumut chiar și la alte case de bancă și cu dobândă maĭ mare de 3% destul numaĭ ca acéstă creștere să fie compensată prin cursul curent al scrisurilor funciare 5%.

6° Procentele și amortisarea (afară de cheltuelile

de administraţie) cuprinse în ratele datorite de proprietarĭ pentru împrumuturile 7 la sută, realisate până în séra de 30 Iuniŭ 1883, vor servi:

a) la plata nouilor scrisurĭ funciare trase la sorţĭ în fie-care trimestru.

b) la plata procentelor semestriale ale nouilor scrisuri funciare 5 la sută.

c) la plata anuităţilor semestriale (în procente şi amortisare) ale împrumutuluĭ ce se va contracta la Casa de Depunerĭ, Consemnaţiunĭ şi Economii.

d) a face ca proprietariĭ să beneficieze, până la 15 la sută, asupra ratelor lor, socotite acestea în procente şi amortisare (afară de cheltuelele de administraţiune), şi acésta cu începere de la epoca ce se va fixa de Consiliul de administraţiune.»

De o dată cu aceste resoluţiunĭ se maĭ supuseră la aprobarea aceleĭ adunărĭ generale extraordinară a societarilor şi maĭ multe modificaţiunĭ la legea şi statutele Creditului funciar, credute necesariĭ pentru mersul maĭ sigur al Societăţiĭ. Ne vom mărgini a enumera pe cele maĭ însemnate din acele modificărĭ.

Aşa la art. 1 din lege s'a mărit termenul privilegiuluĭ societăţiĭ de la 10 anĭ la 30 anĭ.

S'a modificat art. 5 din lege şi 2 din statute care mărginea durata societăţiĭ la maximum de 60 anĭ şi s'a stabilit ca durata societăţiĭ să fie ilimitată.

Din art. 6 al legiĭ şi 1 din statute s'a şters dreptul pentru societate d'a negocia şi scompta scrisurĭ funciare şi a face avansurĭ de banĭ pe aceste titlurĭ, şi, ca consecinţă, s'a modificat şi ultimele rindurĭ din aliniatul 2-lea al art. 14 carĭ coprindeaŭ că capitalul de revirement maĭ putea servi şi pentru acéstă operaţie.

Pentru întărirea capitaluluĭ de reservă, s'a propus ca el să fie format prin plata, odată pentru tot-d'a-una, de un pătrar la sută asupra împrumuturilor acor-

date şi din beneficiul curat al fie-căruiŭ exerciţiu, fără ca aceste reţinerĭ să se pótă afecta la un alt scop şi trebuind să înceteze când capitalul de reservă ar ajunge să fie 10 la sută a împrumuturilor contractate. Tot de o dată, s'a stabilit că dobânḑile capitaluluĭ de reservă se capitaliséză în favórea acestuĭ fond şi că societatea nu póte întrebuinţa numerariul săŭ în alt plasament de cât în scrisurĭ funciare. In acest sens s'a modificat art. 13, 16, 17 şi 18 din lege şi art. 9, 14, 15, 16, 25, 109 şi 132 din statute.

La art. 19 din Lege şi 17 din statute s'aŭ suprimat disposiţiunile relative la casul când trebuia să înceteze capitalul de subvenţiune.

La art. 21, 22 şi 23 din lege şi 21 şi 25 din statute, privitóre la beneficiile societăţiĭ, s'a scăḑut din veniturile societăţiĭ şi cheltuelele de administraţie şi s'a decis că numai când capitalul de reservă va ajunge la proporţiunea de 5% a împrumuturilor, beneficiul se va împărţi între proprietarĭ în proporţiune cu ratele ce eĭ plătesc; şi s'a recunoscut şi sub-directoruluĭ drept la dividende.

La art. 30 al Legiĭ s'a adăogat o disposiţiune prin care s'a consacrat alegerea de domiciliŭ în Bucurescĭ declarată de societate prin actele de împrumutare încheiate cu proprietariĭ, şi în acest sens s'a modificat şi art. 70 din statute.

La art. 33 din Lege se adăogară nisce disposiţiunĭ carĭ să facilite împrumutarea proprietarilor căsătoriţĭ sub regimul dotal şi să degreveze în acelaş timp imobilele de sarcinele învechite. Aşa se dispuse că femeia măritată sub regimul dotal să pótă ceda societăţiĭ rangul ipoteceĭ înscrisă pe imobilul bărbatuluĭ pentru dota sa mobiliară şi femeile căsătorite sub legea vechiă să piarḑă dreptul de preferinţă faţă cu societatea, dacă n'au luat inscripţiunea ipotecară în regulă pentru dota lor mobiliară; şi în fine că tóte

sarcinele constituite sub regimul legilor vechĭ să fie considerate ca nule faţă cu ipotecele societăţiĭ.

Art. 38 şi 40 din lege se modificară în sensul că unul la sută, ce se cerea prin vechia lege ca indemnisaţie la plata prin anticipaţie, să nu se maĭ plătéscă, de cât numaĭ ca pedépsă pentru proprietarul care ar fi ascuns sarcinele moşieĭ, saŭ care n'ar denunţa alienările totale saŭ parţiale ce ar face imobiluluĭ ipotecat.

Prin art. 48 se dede o nouă garanţie scrisurilor fonciare declarând că ele sunt garantate şi prin capitalul de reservă şi prin orĭ-ce altă avere a Societăţiĭ.

La art. 59 se atribui judecăriĭ arbitrilor şi contestaţiile ridicate de alţĭ interesaţĭ asupra socotelilor de gestiune şi se acordă dreptul societăţiĭ de a arenda moşia ipotecată pe 5 anĭ iar nu numaĭ pe un an, cum era în lege.

La art. 64 din lege se maĭ prescrise că nicĭ o recusaţiune nu se putea ridica individual, nicĭ colectiv contra judecătorilor carĭ compun tribunalul de urmărire.

Prin art. 70 din lege se dispuse, pentru înlesnirea amatorilor de a cumpăra un imobil urmărit de societate, că eĭ aveaŭ facultatea orĭ de a plăti capitalul integral cu ratele şi cheltuelele datorite, orĭ numaĭ ratele datorite cu cele-l-alte cheltuelĭ, luând ipoteca societăţiĭ în sarcina lor.

Afară de modificările ce am arĕtat maĭ sus că s'aŭ adus statutelor, maĭ eraŭ şi altele, din carĭ cele maĭ însemnate sunt următórele :

La art. 2 s'a adăogat că orĭ-ce acţiune personală contra societăţiĭ, chiar când ea n'ar figura ca pîrîtă principală, trebuia intentată la Tribunalul de Ilfov, unde este domicilĭul societăţiĭ.

La art. 45 din statute s'a scos disposiţiunea după

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

care consiliul de administrație al creditului funciar, în darea de sémă către Adunarea generală, trebuia să insereze și o listă nominativă și separată de toți împrumutații câți n'aŭ plătit la termen.

Ca disposițiune generală se prescrise că tóte modificările introduse în lege și statute aŭ să se aplice și la toate împrumuturile deja realisate.

Aceste modificărĭ, dimpreună cu resoluțiunile privitóre la convertirea împrumuturilor de 7% în 5%, s'aŭ votat de Adunarea generală extraordinară a societarilor la 17/29 Ianuarie 1882; și apoĭ printr'un proiect de lege s'aŭ supus de guvern la aprobarea Corpurilor legiuitóre.

In Camera deputaților s'a respins din modificările introduse următórele disposițiunĭ:

1° Acelea de la art. 33 după carĭ femeia măritată sub regimul dotal putea să cedeze rangul ipotecei séle societății, și femeile măritate sub regimul legilor vechĭ perdeaŭ, față cu acéstă societate, orĭ-ce drept asupra imobiluluĭ bărbatuluĭ, dacă nu luase inscripțiune ipotecă pentru dota lor mobiliară.

2° Disposițiunea finală de la art. 59 din lege după care, nicĭ o plată de arendă făcută cu anticipație nu se putea opune societății saŭ cumpĕrătoruluĭ unuĭ imobil ipotecat creditului funciar.

3° Aliniatul 2-lea de la art. 64 din lege care prescria că nici o recusațiune nu se póte ridica individual, nicĭ colectiv contra judecătorilor carĭ compun tribunalul urmăritor.

4° Ultimul aliniat al art. 2 din statute, după care orĭ-ce acțiune personală contra societății, chiar când ea n'ar figura ca pîrîtă principală, trebuia intentată la Tribunalul de Ilfov, unde este domiciliul societății.

Tóte cele-l-alte modificărĭ aduse legeĭ și statutelor creditului funciar, s'aŭ admis de Adunarea deputaților în ședința de la 6 Maiŭ 1882 și s'aŭ votat și

de Senat în ședința de la 14 Maiŭ acelaşĭ an ; iar legea prin care s'a adoptat resoluțiunile şi modificările de maĭ sus s'a promulgat la 28 Maiŭ 1882 şi s'a publicat în «*Monitorul Oficial*» cu No. 53 din $^{4}/_{16}$ Iunie 1882.

De şi prin acea lege s'a autorisat Casa de Depunerĭ, Consemnațiunĭ şi Economiĭ să contracteze cu Prima Societate de credit funciar român din Bucurescĭ, un împrumut pînă la concurența sumeĭ de 5 milióne leĭ efectivĭ cu 3% pe an, amortisabil în 40 semestre, pentru a facilita conversiunea scrisurilor funciare 7% în scrisurĭ funciare 5%, totuşĭ acea conversiune nu s'a putut efectua. Una din cause a fost neputința în care s'a aflat Casa de Depunerĭ şi Consemnațiunĭ d'a face societățiĭ acel avans de 5.000.000 leĭ în urma însemnatelor împrumuturĭ ce acordase Statuluĭ şi maĭ multor comune şi județe.

Dar, dacă conversiunea totală a împrumuturilor 7 la sută nu s'a putut realisa, s'aŭ făcut însă conversiunĭ parțiale. Mulțĭ din proprietarĭ aŭ stins vechile lor împrmuturĭ 7 la sută prin nouĭ împrumuturĭ 5% contractate cu societatea : şi diferența în plus ce aŭ trebuit să plătéscă pentru acéstă operațiune a fost îndestul de compensată prin scăderea anuităților ce aŭ câştigat cu nouile împrumuturĭ.

Grație buneĭ administrațiunĭ şi a încredereĭ ce inspira publiculuĭ operațiunile Primeĭ societățĭ de credit fonciar român din Bucureştĭ, scrisurile sale fonciare 5% ajunseră să se negocieze peste pari.

Pentru a face pe proprietarĭ se beneficieze de un scădămînt de dobândă, administrația creditului fonciar modifică tipul scrisurilor fonciare 5%, prin 1898; şi emise scrisurĭ fonciare 4%.

Aceste nouĭ scrisurĭ fonciare, însă, se negociaŭ cu mare scăzămînt, media generală la 1901 era de 97,50, ast-fel că noiĭ împrumutațĭ suferiaŭ o pagubă

destul de simţitoare; d'acea, pe la 1891, se reveni la tipul 5%, al cărui curs, de mult, a trecut peste sută.

VIII

La anul 1902 d. Dimitrie Protopopescu sub-directorul Primeĭ societăţĭ de Credit fonciar român din Bucureştĭ supuse la aprobarea Consiliuluĭ de administraţie al acesteĭ societăţĭ, nouĭ modificărĭ la legea şi statutele creditului fonciar.

Aceste modificărĭ admise de consiliul de administraţie fură presintate Adunăriĭ generale a proprietarilor asociaţĭ în şedinţa sa din $^{3}/_{16}$ Martie 1902, spre a le discuta şi vota.

Reproducem aci în întregul săŭ raportul d-luĭ Eugeniu Stătescu, preşedintele societăţeĭ prin care se espune Adunăriĭ generale modificările propuse la legea şi statutele creditului fonciar.

In acel raport se arată nu numaĭ modificările propuse şi motivele carĭ le aŭ provocat, dar se pune în evidenţă serviciile aduse proprietarilor de acéstă instituţiune, activitatea şi situaţiunea societăţiĭ în ceĭ treĭ-ḑecĭ anĭ, aproape, de la înfiinţarea eĭ.

A.

«Cu 1 Iunie viitor, ḑice d. Preşedinte al consiliuluĭ de administraţie în acel raport, păşim în al treĭ-ḑecilea an de la fundarea Primeĭ Societăţĭ de Credit Funciar Român, când se închee şi termenul dreptuluĭ exclusiv acordat proprietarilor de a înfiinţa institute de credit, pe basa legeĭ din $^{1}/_{13}$ Iuniŭ 1873. Acest termen, fixat d'intru început la ḑece anĭ, a fost prelungit la treĭ-ḑecĭ anĭ, prin legea de la $^{4}/_{16}$ Iuniŭ 1882.

«Una din problemele de căpetenie ale Societăţeĭ Creditului Funciar era ajutorarea proprietăţiĭ funciare, care începuse a suferi mult încă înainte de 1870.

«Nu este locul să arătăm aci împrejurările de tot felul, care aduseseră într'o situaţiune precară proprietatea funciară în România. Datorii ipotecare de peste două sute milióne apăsaŭ greŭ asupra acesteĭ proprietăţĭ. Dobênţile ce plăteaŭ împrumutaţiĭ, eraŭ cu totul covârşitóre. Cele maĭ sigure împrumuturĭ ipotecare, nu se încheeaŭ cu procente maĭ micĭ de 12 %; şi dobânţĭ socotite astă-ţĭ usurare—de 18, 20 şi 24 la sută — se inscriaŭ ţilnic în registrele de conservarea ipotecelor.

«Spre a ne da seama în ce măsură Societatea Creditului a putut contribui la îmbunătăţirea acesteĭ stărĭ de lucrurĭ, este suficient a arunca o privire asupra activităţeĭ eĭ de până astă-ţĭ.

«Tabela următóre presintă resumatul tutulor operaţiunilor efectuate în decursul celor două-ţecĭ şi nouĕ anĭ din urmă.

ANII	Numerul împrumuturilor contractate	Totalul sumelor împrumutate	Intinderea proprietăţilor ipotecare	Evaluaţia medie pe hectare	Dobânda împrumuturilor stipulate prin contract	Cursul mediu al scrisurilor emise	Dobânda în raport cu valorea medie a scrisurilor	Observaţiuni
		Lei	Hectare	Lei				
1873	7	374.000	6 475	176	7%	—	—	
1874	108	17.230.100	199.448	221	»	80.1/2%	8.70 %	
1875	97	12.548.200	121.987	213	»	84.5/8 »	8.27 »	
1876	60	6.803.400	66.099	221	»	75.1/8 »	9.32 »	
1877	19	2.347.000	19.812	214	»	73.1/16 »	9.58 »	
1878	84	5.181.000	57.451	214	»	87.1/4 »	8.02 »	
1879	76	9.507.500	99.378	213	»	96.87 »	7.22 »	
1880	52	5.899.000	77.055	213	»	88.36 »	7.92 »	
1881	30	4.230.000	52. 06	234	»	102.35 »	6.83 »	
»	15	1.230.000			5%	90. »	5.56 »	
1882	84	13.708.600	115.181	239	»	80.3/4 »	5.56 »	
1883	96	11.793.500	75.403	248	»	91.10 »	5.49 »	
1884	113	17.474.000	105.128	279	»	91.10 »	5.49 »	
1885	91	8.807.500	.63.294	251	»	85.35 »	5.86 »	

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ANII	Numĕrul împrumuturilor contractate	Totalul sumelor împrumutate	Intinderea proprietăţilor ipotecare	Evaluaţia medie pe hectare	Dobânda împrumuturilor stipulate prin contract	Cursul mediu al scrisurilor emise	Dobânda în raport cu valórea medie a scrisurilor	Observaţiuni
		Lei	Hectare	Leĭ				
1886	101	9.770.200	66.397	254	»	87.33 »	5.73 »	
1887	114	10.763.100	65.455	302	»	89.7/8 »	5.57 »	
1888	112	13.001.400	44.845	269	»	93.20 »	5.36 »	
1889	157	19.462.700	77.368	287	»	96.64 »	5.17 »	
1890	147	19.832 900	99.083	283	»	98.37 »	5.08 »	
1891	146	16 081.800	74.911	355	»	99.44 »	5.03 »	
1892	123	14.778.560	69.447	365	»	96.70 »	5.17 »	
1893	156	17.245.000	74.922	338	»	96.01 »	5.20 »	
1894	184	15.511.500	87.227	352	»	90.79 »	5.50 »	
1895	165	15.115.000	83.901	354	»	93.46 »	5.35 »	
1896	171	20.128.000	74.709	375	»	92.96 »	5.38 »	
1897	124	16.772.000	103.972	346	»	93.63 »	5.34 »	
1898	110	15.948.500	90.168	358	»	98.62 »	5.07 »	
»	42	5.890 000			4%	92.13 »	4.34 »	
1899	127	18.335.500	50.712	373	»	86.89 »	4.60 »	
1900	79	9.780.009	28.629	393	»	76.18 »	5.25 »	
1901	60	5.295.000	22.047	349	5%	92.67 »	5.39 »	
	3.014	360.935.000	2.172.510	282				

«Numĕrul operaţiunilor şi cifra sumelor împrumutate învederează în mod palpabil activitatea desfăşurată de Societate.

«Comparând totalul împrumuturilor — 360.935.000 leĭ — cu valórea scrisurilor aflate astădĭ în circulaţiune — 258.744.812 leĭ—vedem că prin plăţi şi amortisărĭ s'aŭ redus, în curs de 29 anĭ, peste 100 milióne leĭ, saŭ aprópe o treime din totalul creditelor acordate, cu tóte că împrumuturile n'aŭ discontinuat. Amortisarea a funcţionat, prin urmare, în mod constant alăturĭ cu mersul împrumuturilor.

«Mijlocia evaluaţiunilnr pe hectar se constată a fi ajuns la 282 leĭ, ceea-ce represintă aproximativ leĭ

430 pentru o falce şi 150 leĭ de pogon. Minimum al acestor evaluaţiunĭ a fost de 172 leĭ de hectar—260 leĭ de falce, 90 leĭ de pogon—în anul 1873; iar maximum a atins în anul 1900 cifra de 393 leĭ de hectar—590 leĭ de falce—200 leĭ de pogon.

«Sporirea în mod cumpănit a valoraţiuniĭ terenurilor ipotecate dovedeşte partea mare ce a luat Societatea nóstră la întărirea şi desvoltarea normală a creditului proprietăţiĭ rurale în România.

«Este permis să ne îndoim, că o societate de capitalişti, tot-d'a-una cârmuită de interesul de e realisa câştigurĭ marĭ, ar fi putut păstra o mĕsură atât de cumpănită în mersul afacerilor.

«Maĭ departe, constatăm că dobânda reală ce s'a plătit de împrumutaţĭ n'a fost, nicĭ chiar la începutul instituţiuniĭ, cu mult peste 8%; iar maĭ târdiŭ—exceptând timpul rĕsboiuluĭ—cu toate că ţara a trecut prin crise marĭ de recolte rele şi de preţurĭ scăḑute ale cerealelor, totuşĭ dobânḑile plătite—calculate chiar după cursul bursei—aŭ rĕmas sub cifra de 5.50%!

«Este cert că nicĭ o bancă n'ar fi putut acorda atarĭ înlesnirĭ proprietarilor ruralĭ.

«Sub rubrica *«Cursul mediŭ al scrisurilor emise»* se constată urmările criselor financiare şi agricole, ce ţara a traversat în ceĭ din urmă douĕ-ḑecĭ şi cincĭ de anĭ. Ast-fel în 1876 şi 1877—epoca rĕsboiuluĭ—scrisurile s'aŭ vîndut cu scăderĭ de peste 10% din cursurile de maĭ înainte.

«De asemenea, crisele agricole şi deprecierea cerealelor din aniĭ 1885, 1886, 1894 şi următoriĭ, aduc pierderĭ de 5, 6 şi până la 10 procente din valórea efectivă a scrisurilor.

«In fine, de la 1899 şi până astă-ḑĭ am avut să luptăm cu greutăţi, resultând din crisa financiară ce a bântuit aprópe în tótă Europa, şi care, pentru ţara

nóstră, a coincidat cu anĭ de recolte atât de rele, cum de decimi de anĭ nu se văduseră!

«Cursul scrisurilor 4% de la 93 a scădut până sub 76%.

«Prin tóte aceste greutăţĭ Societatea a trecut neclintită, graţie fundamentuluĭ solid pe care este aşedată.

«Concursul cel maĭ puternic 'l-am găsit în proprietariĭ asociaţĭ, carĭ, în cea maĭ mare parte, nu ne-aŭ cruţat sprijinul lor.

«Apoĭ capitalul de reservă şi cel social, constituind împreună 12.232.200 leĭ, în efecte publice şi leĭ 8.268.661 banĭ 61, în creanţe asupra ratelor întârdiate, aŭ permis a se achita la timp toţĭ detentoriĭ de scrisuri, chiar şi pe vremea de crisă, când anuitătile intraŭ cu cea maĭ mare anevoinţă.

Ast-fel, Consiliul de Administraţiune a putut să nu păşéscă la vêndarea bunurilor cu rate întârziate, de cât cu multă circumspecţiune, avêndu-se în vedere, pe de o parte, a ajuta pe proprietarĭ ca să treacă crisa, pe de alta, a nu deprecia nicĭ proprietatea rurală, nicĭ scrisurile funciare.

«Numaĭ aşa se explică de ce în curs de 29 anĭ cu tóte crisele cele marĭ prin care am trecut, nu s'aŭ vîndut, după cererea Credituluĭ de cât 93 bunurĭ din cele 1883 ipotecate.

Datoria ce greva aceste bunurĭ se ridica, în momentul vîndăreĭ la 15.790.675 leĭ 29 banĭ, capital neamortisat şi rate întârdiate, ceea-ce în raport cu emisiunea de 360.935.000 leĭ, nu represintă de cât 4.40%.

Potrivit regulelor stabilite încă din primiĭ anĭ aĭ Instituţiuniĭ, formalităţile vîndăriĭ încep după a patra rată datorită. Din causa incidentelor însă, şi a împiedicărilor de procedură, nu se ajunge, de multe orĭ la vîndare de cât fórte târdiŭ

Din punctul de vedere al totaluluĭ ratelor datorite, situaţiunea proprietăţilor vîndute era următórea:

NUMIREA PROPRIETĂŢILOR	Numérul ratelor datorite în ziua vîndăreĭ	Intinderea bunurilor vîndute		Capitalul neamortisat		Valórea ratelor datorite în ziua vîndărei		Raportul între rat. dat. şi capitalul neamort.
		Hect.	M.p	Lei	b.	Lei	b.	
Nucşóra, Lăléscа-Dobrotésa, Criveştii, Ghibărţenii, Dobărcenii, Crivina, Văculeşti-Verbia, Fălcoiu, Vrăneştii, Vâlcelele, Ciuperciança, Slobozia-Nica, Crémeneа-de-jos, Bădenii-Pietrósa, Băseştii, Făgetul lotul VII, Făgetul de sus lotul VI, Vităneştii ½, Bălţaţii. Tâmpenii de sus, Meleşcanii, Fundata, Albeştii şi Dulcénca, Roşia, Luncanii, Mirenii, Menţii din faţă, Crasanii de sus, Ghibenii, Balta Albă, Gulianca, Miculeşti (32 proprietăţi)..	4—6 rate	34.421	1749	4.475 348	49	990.860	79	22%
Calopărul, Darvării de jos, Ştubeiu-Oráşti, Tichirişu, Merişanii-Păpuşarĭ, Peretu, Baloteştii-Pârlógele, Ştefăneştii, Cărnicenĭ - Cornea, Buciumenii, Grecii de mijloc, Tureatca, Slobozia de jos a Stănişeştilor, Breşniţa-Piatra-Albă, Broştenii, Ghisdăveşti, Bratuleştii, Roşcani-Vlădeştii, Corbu, Hârseştii, Dârmoneştii, Cârligii, Grăjdăna, Stârcii de sus, Clociţii, Mosna (26 proprietăţi)	7—8 rate	32.992	4713	4.455.844	56	1.494.969	92	33%
Delenii, Beria, Poenile-Barza, Ioneştii, Târzii, Mlenăuţii din Vale, Teiósa, Poiana-Buciumenii, Via-Săsenii, Costeştii, Ghebóia-Dobra, Tomésca Budeştii, Fefeleiul, Loziile, Poiana, Viforanii, Filipenii lotul I, Filipenii lotul III, Filipenii lotul II, Coca Scheea, Zorleştii, Mileştii, Odaia-Manciului, Jugurenii, Măzănăeştii, Cătunul-Ochiu-Boului, Zăiceştii, Teiul şi Valea-Teiului, Popeşti-Manuc, Coţofenii din dos, Finta de sus, Filipenii lotul V, Recea, Baloseştii (35 proprietăţi)	Peste 8 rate	17.838	9454	2.941.935	75	1.431.715	78	48%
		85.252	5916	11.873.128	80	3.917.546	49	33%

«Din acéstă tabelă se constată că Societatea n'a ajuns la vînḑărĭ, de cât în casurile extreme, în contra proprietarilor carĭ datoraŭ prea multe rate, saŭ a căror atitudine lăsa de dorit în faţa buneĭ-voinţe constante a Instituţiuniĭ.

«Până la atâta îngăduinţă, faţă de debitoriĭ sĕĭ, nu póte merge de cât un institut de proprietarĭ asociaţĭ, care în vremurile de grele crise, pe lângă capitalul social şi cel de reservă, are şi sprijinul puternic al garanţieĭ mutuale a împrumutaţilor.

«O ultimă consideraţiune, care militéză pentru menţinerea privilegiuluĭ proprietarilor :

«Capitaliştiĭ sunt călăuziţĭ tot-d'a-una de râvna beneficiilor însemnate, care ar reveni loru-şĭ, şi de care numaĭ eĭ ar profita.

«Din contră, beneficiul institutuluĭ proprietarilor este pentru asociaţiune un ce cu totul secundar şi revine în urmă tot proprietarilor împrumutaţĭ.

«Până în anul 1897 tot prisosul veniturilor a fost afectat la constituirea capitaluluĭ de reservă. Pentru prima óră în acel an s'a atribuit o parte din beneficiĭ drept dividende împrumutaţilor potrivit art. 26 şi 130 din statute. Acéstă atribuţiune a continuat şi în aniĭ următorĭ, după cum se stabileşte aci :

ANIĬ	Capitalul împrumutat	Anuitatea		Dividendele acordate împrumutaţilor	Proporţia între dividende şi anuitate	Proporţia dividendelor faţă de capitalul împrumutat	Cheltuelele de administraţie în raport cu capitalul împrumutat	Diferenţa între dividende şi cheltuelile de administraţie
1897	228.816.940	13.068.019	03	397.890	2.90 %	0.17 1/2 %	0.15 %	+0.2 1/2 %
1898	245.755.420	13.939.674	72	517.625	3.25 »	0.21 1/2 »	0.15 »	+0.6 1/2 »
1899	255.082.899	14.660.578	36	235.396	1 50 »	0.00 1/2 »	0.15 »	—0.5 1/2 »
1900	259.178.080	15.392.536	51	467.105	3 »	0.18 »	0.25 »	—0.7 »
1901	259.441.212	15.572.918	94	471.057	3 »	0.18 »	0.25 »	—0.7 »

Aşa dar, prin dividendele ce s'aŭ distribuit, anui-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

tăţile împrumuturilor, adică cele doué rate semestriale, aŭ fost scăḑute cu 2 până la 3 procente.

«Din comparaţiunea între dividende şi taxele plătite de către debitorĭ, pentru cheltuelile de administraţiune, se vede că în aniĭ 1897 şi 1898, sumele bonificate societarilor aŭ covârşit cheltuelile de administraţiune.

«Crisa din 1899 a adus, de o parte, scăderea dividendelor, iar de alta sporirea taxelor impuse proprietarilor. Cu tóte acestea, în aniĭ următorĭ, 1900 şi 1901, dividendele aŭ ajuns a acoperi aprópe treĭ pătrimĭ din acele taxe.

«De asemenea avantagiĭ nu se pot bucura împrumutaţiĭ în ipotesa uneĭ asociaţiunĭ de capitaliştĭ, de óre-ce tóte beneficiile uneĭ atarĭ întreprinderĭ se atribuesc capitaluluĭ social, iar nu debitorilor.

«Acestea sunt, pe scurt, motivele pentru care se propune a se menţine şi pe viitor dreptul exclusiv al proprietarilor de a constitui societăţĭ de credit funciar, bazate pe principiul garanţieĭ mutuale.

B.

«In aplicarea legeĭ şi statutelor Creditului Funciar s'a constatat că unele din dispositiunile lor nu erau în destul de lămurite, iar altele erau necomplecte.

«Din aceste cause s'aŭ ivit controverse, carĭ, aŭ adus nesiguranţa în hotărîrile judecătoreştĭ, şi s'aŭ produs surprinderĭ vătămătóre atât Societăţeĭ, cât şi societarilor şi terţiilor persóne.

«S'a creḑut că este bine a se înlătura asemenea pericole, în interesul tutulor; şi în acest scop se propun óre-care modificărĭ la câte-va articole din legea şi statutele Creditului Funciar.

«In modificările propuse s'a căutat a se fixa adevăratul înţeles al unora din dispositiunile întunecóse,

aşa cum el a fost consacrat de jurisprudenţa maĭ constantă a instanţelor nóstre judecătoreştĭ.

«S'a ţinut a se umplea lacunele din lege, pe carĭ le-a semnalat o practică de atâţia anĭ şi carĭ aŭ adus păgubitóre străgănirĭ atât societăţeĭ, cât şi societarilor şi celor d'al treilea.

«Examinând fie-care din modificările aduse, se va dovedi că de aceste ideĭ a fost dictată formularea lor.

§ 1

«Incepem cu modificarea adusă art. 56 din legea Creditului Funciar.

«Prin acest articol se dispune, în mod formal, că pentru exercitarea drepturilor şi privilegiilor sale Societatea póte recurge atât la mijlócele prescrise de legea de procedură civilă ordinară, cât şi la mijlócele de executare ce sunt regulate de procedura legeĭ sale speciale.

«S'a ridicat chestiunea de a se şti dacă Societatea, luând altă cale de cât aceea a procedureĭ sale speciale, putea să se prevaleze de drepturile şi privilegiile acordate eĭ, prin legea şi statutele Creditului Funciar.

«Inalta Curte de Casaţie şi Curţile de Apel, d'inaintea cărora a fost adusă acéstă chestiune, aŭ arătat care este adevĕratul înţeles al art. 56 şi aŭ statuat că: «*orĭ-care ar fi calea ce s'ar lua de Societate, fie aceea a procedureĭ legeĭ sale speciale, fie aceea a dreptuluĭ comun, ea 'şĭ păstréză tóte drepturile şi privilegiile acordate eĭ, prin lege şi statute.*»

«Acest dispositiv constant al decisiunilor înaltelor nóstre instanţe judecătoreştĭ, s'a transformat în text de lege şi s'a făcut dintr'ênsul al douilea aliniat al art. 56.

§ 2.

«La art. 61 din lege s'aŭ introdus óre-carĭ disposiţiunĭ ocrotitóre, atât pentru interesele societarilor, cât şi pentru acelea ale terţiilor.

«Imprumutând disposiţiunĭ din codul de procedură civilă, am stabilit că indisponibilitatea imobiluluĭ urmărit nu începe, de cât din momentul transcriereĭ primeĭ somaţiunĭ de urmărire.

«Am precisat cum şi unde trebuesc comunicate somaţiunile de urmărire, atât debitoruluĭ în viaţă cât şi după decesul séŭ.

«Pentru acest din urmă cas există o lacună în lege, care a trebuit să se complecteze cu prevederile din legea de procedură civilă, care dispune a se face comunicările pe numele moştenireĭ.

«S'a introdus, de asemenea, o formulă maĭ clară în privinţa efectelor somaţiunilor de vînḑare.

«In colo, afară de o redacţiune maĭ metodică şi maĭ complectă, numĕrul somaţiunilor de urmărire şi termenul în care ele trebuesc făcute, aŭ rĕmas aceleaşĭ.

«Parte din disposiţiunile finale ale art. 61 s'aŭ intercalat în art. 62.

§ 3.

«Pe lângă disposiţiunile finale ale art. 61 s'a înserat în art. 62 actele ce trebue să presinte Societatea, Tribunaluluĭ, pentru a dobândi scóterea în vînḑare a imobiluluĭ ipotecat.

«In conformitate cu jurisprudenţa stabilită de Inalta nóstră Curte de Casaţie s'a dispus depunerea la Tribunal a originalelor somaţiunĭ de urmărire făcute debitoruluĭ şi a actelor de predarea lor, în schimbul unor copiĭ după dênsele, legalisate de Tribunal, şi

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

care să valoreze ca originale, în cas de perdere a originalelor depuse.

«Unele Tribunale, în cas de amânare a vînḑăreĭ, cer pentru noua vînḑare aceleaşĭ termene ca pentru cea d'întâiŭ, şi tot treĭ publicaţiunĭ în *Monitor*.

«In interesul debitorulunĭ urmărit, spre a nu 'l încărca cu prea marĭ cheltuelĭ de urmărire şi a 'l îngreuia cu dobânzile de întârziere, s'a preveḑut că, în cas de amânare a vînḑăreĭ, să nu se maĭ facă de cât o singură publicaţiune în *Monitor* şi termenul să fie maĭ scurt de cât cel stabilit pentru prima vînḑare.

«Ca termen al vînḑăreĭ, în cas de amânare, s'a luat cel fixat de legiuitorul Creditului Funciar, pentru vînḑarea în comptul adjudecataruluĭ.

«Apoĭ, fiind-că legea actuală nu precisézā numĕrul publicaţiunilor în cas de vînḑare în comptul adjudecataruluĭ, s'a declarat că şi în acest cas nu se cere de cât o singură publicaţiune în *Monitor*.

«La finele art. 62, care, afară de modificările de maĭ sus, a rĕmas cu aceiaşĭ redacţiune, s'a adăogat un aliniat prin care nu s'a făcut de cât a se reproduce principiul stabilit prin desbaterile urmate în Corpurile Legiuitóre cu ocasiunea revisuireĭ coduluĭ de procedură civilă şi consacrat de jurisprudenţa instanţelor nóstre judecătorescĭ, că: «conexarea uneĭ urmăririĭ particulare cu acea făcută dnpă cererea Creditului Funciar, nu póte împiedeca vînḑarea imobiluluĭ, urmărit de Societate».

§ 4.

«Art. 63 s'a complectat, arătându-se de cine trebue să fie semnate afiptele, cum şi de cine trebue să fie constatată comunicarea şi lipirea lor.

«Pentru a fi consecinţĭ, cu sistema adoptate la art.

61 pentru comunicarea somațiunilor după încetarea din viață a debitoruluí, s'a admis aceiaşĭ sistemă şi pentru comunicarea afiptelor, în cas de deces al debitoruluĭ.

«Complectându-se procedura specială de vîndare a Creditului Funciar cu disposiţiunĭ garantatóre, atât pentru debitorí, cât şi pentru terţiĭ, nu se putea să nu se decreteze prin legə că Societatea Creditului Funciar nu este ţinută a îndeplini alte formalităţĭ de vîndare, de cât cele stabilite de procedura specială a Legeĭ Creditului Funciar.

«Fără o asemenea disposiţiune categorică Creditul Funciar, creditor privilegiat prin excelenţă, ar fi expus să ajungă, în materie de urmărire de imobile, într'o situaţiune cu mult maĭ inferióră şi maĭ complicată, de cât aceea a creditoruluĭ ordinar.

«Deja, după legea sa specială, Creditul Funciar abia póte ajunge după douĭ anĭ la vîndarea imobiluluĭ urmărit, pe când creditoruluĭ ordinar nu 'ĭ trebue de cât câte-va lunĭ spre a dobândi vîndarea imobiluluĭ urmărit.

«A maĭ expune pe Creditul Funciar la perspectiva de a i se aplica, în materie de urmărire imobiliară, şi disposiţiunile din procedura specială a legeĭ sale şi acelea din procedura civilă, ar fi nu numaĭ a 'ĭ desfiinţa drepturile şi privilegiile sale, dar a'l pune maĭ pre jos de cât orĭ-ce creditor ordinar. Aceasta n'a fost spiritul legiuitoruluĭ Creditului Funciar.

«De aceea, s'a adăogat la finele art. 63 disposiţiunea formală că: «*afară de formalităţile de vîndare, prevĕdute prin legea Creditului Funciar, nu se pot aplica Societăţeĭ şi alte disposiţiunĭ din procedura civilă*»

«De altmintrelea, acest principiŭ s'a recunoscut, chiar în starea legislaţiuneĭ de astă-dĭ, prin ultima jurisprudenţă a Curţilor noastre.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

§ 5.

«La statute puţin a fost de adăogat.

«Maĭ întâiŭ nu se putea lăsa fără o sancţiune, disposiţiunile categorice ale art. 96.

«Ultimul aliniat al acestuĭ articol prescrie formal că, în casul când un imobil ipotecat Societăţei se urmăreşte de vre-un particular saŭ de Stat, Tribunalul nu póte face vînḑarea, de cât în condiţiunile arătate de Societate, fie printr'un delegat al sĕŭ, fie printr'o simplă adresă, după încunoştiinţarea ce Tribunalul trebue să 'ĭ facă de ḑiua vînḑăreĭ.

«Cu tótă acéstă lămurită disposiţiune a art. 96 din Statute s'aŭ găsit tribunale, care aŭ vîndut imobilul ipotecat Societăţeĭ pe o sumă maĭ mică de cât aceea pentru care el îĭ era afectat.

«Printr'o asemenea măsură, nu numaĭ că s'aŭ nesocotit cerinţ le art. 96 din Statute, carĭ fac parte integrantă din lege, potrivit art 138, dar s'a nesocotit şi art. 24 şi 25 din legea Creditului Funciar. In adevĕr, art. 24 decide că, imobilele ipotecate Societăţeĭ rĕmân angajate pe tot timpul cât ţine amortisarea, în proporţiune cu sumele ce maĭ rĕmân datorite. Art. 25 declară că transmisiunea imobiluluĭ ipotecat Societăţeĭ, fie prin vînḑare, zestre, donaţiune, expropriaţiune saŭ ori-ce altfel de alienaţiune saŭ transacţiune, nu descarcă acel imobil de la obligaţiunile luate către Creditul Funciar.

«Pentru a înlătura, dar, însemnatele prejudiţiĭ ce pot aduce, atât Societăţeĭ Creditului Funciar, cât şi debitoruluĭ urmărit, asemenea abaterĭ de la lege, a trebuit să se dea o sancţiune disposiţiunilor art. 96 din Statute.

«De aceea, s'a stabilit că : «*va fi nulă de drept şi neoposabilă Societăţeĭ. orĭ-ce vînḑare făcută pe un*

preț maĭ mic de cât suma ce va arăta Societatea Creditului Funciar că are să primésca de la urmărit».

«La art. 42 din Statute nu s'a făcut de cât să se formuleze în mod maĭ categoric principiul stabilit deja, că delegațiunile date în conformitate cu dispositiunile sale fac credință în justiție și prin urmare ele continuă a fi considerate ca mandate autentice, așa cum aŭ fost primite, în mod constant, de tóte instanțele nóstre judecătorescĭ [1]).»

IX

Proiectul de modificare a citatelor articole din legea și statutele Creditului Funciar a fost încuviințat de Adunarea generală, maĭ fără nicĭ o schimbare.

S'a votat în unanimitate, fără discuție, art. 1 în coprinderea următóre:

Art. 1. — «Se autorisă instituirea de Societățĭ de Credit Funciar pe basa principiuluĭ asociațiunii directe și a garanțieĭ mutuale a proprietarilor teritoriali, fără alte privilegiĭ, de cât cele conținute în legea de față și cu scop de a procura proprietarilor, carĭ vor voi să se împrumute cu ipotecă, putința de a se libera de datorii prin anuitățĭ cu lungĭ și scurte termene.

«Aceste societățĭ se vor bucura de drepturile și vor fi supuse regulelor determinate prin legea de față. Ele vor putea să aibă sucursale.

«Până la $^{1}/_{14}$ Iunie 1933 numaĭ proprietariĭ aŭ dreptul de a forma asemenea Societățĭ de Credit Funciar și nu se va putea autorisa, nicĭ într'un mod, formarea vre-unuĭ institut de Credit Funciar prin asociațiunĭ de copitaliștĭ.

---

[1]) Lucrărĭ pregătitóre cu privire la înființarea creditelor funciare în România. Vol. IV, pag. 3—15.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

«Societăţile de proprietarĭ ce vor voi a se constitui, vor cere autorisaţiunea Ministeruluĭ de Finance, pe basa acesteĭ legĭ şi a statutelor.

«S'a ridicat o mică discuţiune asupra art. 56 din lege modificat ast-fel:

Art. 56. — «In cas de neplată a anuităţilor la termen, Societatea, afară de drepturile, carĭ aparţin orĭ-căruĭ creditor, póte să procédă la sequestrarea şi vînḑarea imobilelor ipotecate, conformîndu-se regulelor ce urméză.

«Orĭ-care ar fi calea luată de Societate, fie aceea a procedureĭ sale speciale fie aceea a dreptuluĭ comun, ea 'şĭ păstrează tóte drepturile şi privilegiile acordate eĭ prin presenta lege şi prin statute.»

Domnul Emil A. Lăzărescu a propus modificarea dispositiuneĭ din alin. I în modul acesta: «In cas de neplată a anuităţilor datorite la termen, a cheltuelilor de urmărire, etc., Societatea va putea după a sa alegere saŭ să sequestreze veniturile şi fructele imobiluluĭ orĭ-carĭ ar fi ele, prinse de rădăcinĭ saŭ culese, să ia în posesiune imobilul cu tot ce s'ar afla pe dênsul, saŭ să procédă la vînḑarea luĭ.»—şi adăogirea unuĭ ultim aliniat în coprinderea ce urmează: «Când va interveni un concurs de urmăririĭ, d'impreună cu aceea a Societăţeĭ asupra fructelor în genere şi avereĭ mişcătóre a imobiluluĭ, Societatea va avea privilegiu înaintea orĭ-căruĭ creditor, în afară de Stat, judeţ saŭ comună, pentru imposite».

Eŭ am combătut modificarea propusă de domnul Emil A. Lăzărescu şi am cerut a se vota art. 56 aşa cum s'a presentat de onor. Consiliŭ, cu adăogirea unuĭ ultim aliniat în următórea coprindere: «In cas de concurs de urmăririĭ între Societate şi alţĭ creditorĭ de orĭ-ce categorie asupra fructelor în genere şi a avereĭ mobiliare de orĭ-ce natură, Societatea va

avea prilegiu şi preferinţă înaintea orĭ-căruĭ alt creditor, afară de Stat pentru impositele datorite».

Propunerea mea fiind primită şi de onor. Consiliŭ s'a pus la vot şi s'a aprobat de Adunare.

S'a votat apoĭ în unanimitate art. 56, în următórea coprindere :

Art. 56. — In cas de neplată a anuităţilor la termen, Societatea, afară de drepturile, carĭ aparţin orĭ-căruĭ creditor, poate să proceadă lă sequestrarea şi vînḑarea imobilelor ipotecate, conformîndu-se regulelor ce urméză.

Orĭ-care ar fi calea luată de Societate, fie aceea a procedureĭ sale speciale, fie aceea a dreptuluĭ comun ea 'şĭ păstréză tóte drepturile şi privilegiile acordate eĭ prin presenta lege şi prin statute.

In cas de concurs de urmăriri între Societate şi alţĭ creditorĭ, de orĭ-ce categoriĭ, asupra fructelor în genere şi a avereĭ mobiliare de orĭ-ce natură, Societatea va avea privilegiu şi preferinţă înaintea orĭ-căruĭ alt creditor, afară de Stat pentru imposite datorite.

S'a primit în unanimitate art. 61 şi 62 formulate ast-fel :

Art. 61.—«Pentru a ajunge la vînḑarea imobiluluĭ ipotecat, Societatea trebue s ı îndeplinéscă nrmătoarele formalităţĭ :

a) «Va face debitoruluĭ o primă somaţiune de urmărire prin care va cere a plăti capitalul integral şi tóte anuităţile întârziate cu procente şi cheltuelĭ.

«Indată după notificarea acesteĭ prime somaţiunĭ, Societatea va putea cere Tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ, transcrierea eĭ în registrul pentru trecerea comandamentelor.

«Din momentul transcriereĭ primeĭ somaţiunĭ, imobilul este isbit de indisponibilitate, şi orĭ-care ar fi transacţiunile ce ar urma transcriereĭ, ele nu vor fi

oposabile Societăţeĭ şi urmărirea se va continua tot în persóna debitoruluĭ anterior transcriereĭ.

b) «Dacă debitorul în termen de şease lunĭ, de la primirea primeĭ somaţiunĭ de urmărire, nu s'a conformat eĭ, 'ĭ se va face o a doua somaţiune de urmărire, prin care 'ĭ se va cere întreg capitalul datorit, cum şi toate anuităţile întârziate cu procente şi cheltuelĭ, în suma la care toate acestea se vor ridica, în momentul facereĭ acesteĭ a doua somaţiunĭ.

«Cele două somaţiunĭ de urmărire se vor notifica debitoruluĭ la domiciliul ales prin actul de împrumutare.

«Notificările se vor face conform art. 74 din procedura civilă.

«După încetarea din viaţă a debitoruluĭ, somaţiunile se vor începe, saŭ se vor continua pe numele moştenireĭ, la domiciliul ales prin actul de împrumutare, cu formalităţile cerute de art. 74 din procedura civilă.

«Somaţiunile 'şĭ păstrează efectul lor până în momentul când debitorul achită integral Societăţeĭ tóte sumele exigibile în momentul plăţeĭ.

Art. 62. — «Dacă debitorul după şése lunĭ de la notificarea celeĭ d'a doua somaţiunĭ de urmărire, nu plăteşte la Societate tóte sumele datorite eĭ, Societatea este în drept a cere la Tribunalul situaţiuneĭ imobiluluĭ ipotecat, vêndarea luĭ.

«In acest scop pe lângă cerere, Societatea va alătura în original, cele două somaţiunĭ de urmărire prevëdute la art. 61 precum şi dovezile saŭ procesele-verbale de predarea lor; iar Tribunalul va da Societăţeĭ copiĭ legalisate după tóte aceste acte şi în cas de dispariţiune a originalelor, acele copiĭ vor ţine loc de originale.

«Tribunalul va trebui ca în treĭ ḑile cel mult de la

primirea cereреї Societăţeї, să ordone punerea în vênḑare a imobiluluї.

«Vênḑarea se va face în treї lunї de la ziua publicaţiuneї în *Monitor*, publicaţiune ce se va repeta de două orї înaintea acestuї termen.

«Dacă ḑiua hotărâtă pentru vênḑare, cade într'o Duminecă saŭ într'o ḑi de vacanţă, vênḑarea se va face fără altă publicaţiune, în cea d'întâiŭ ḑi lucrătóre ce va urma.

«In cas de amânare, vênḑarea se va putea face şi în două-ḑecї de ḑile din ḑiua publicăreї în *Monitor*. Pentru această vênḑare, ca şi pentru aceea în comptul adjudecataruluї, nu se cere de cât o singură publicaţiune în *Monitor*.

«Ḑiua fixată pentru vênḑare într'o urmărire cerută de Societate nu va putea fi amânată prin nicї o conexare cu altă urmărire.

Se aduce o mică modificare art. 63 ast-fel concept :

«*Art. 63.* — Publicaţiunile vênḑăreї în *Monitor* vor coprinde numele imobiluluї, districtul şi plasa unde se găseşte şi menţiunea că vênḑarea se va face dupĕ cererea Societăţeї Creditului Funciar.

«Se vor face treї afipte, conţinând aceleaşi indicaţiunї, din care, una se va pune prin portărel cu constatare de proces-verbal la uşa Primărieї comuneї unde se află situat imobilul, cea d'a doua pusă la uşa Tribunaluluї la care are să se efectueze vênḑarea şi cea d'a treia se va da debitoruluї la domiciliul ales prin contractul de împrumutare. Lipirea afiptelor la uşa Primărieї şi la Tribunal se va constata printr'un proces-verbal încheiat şi semnat numaї de agentul judecătoresc. Notificarea către debitor se va face, conform. art. 74 din procedura civilă.

In cas când debitorul va fi încetat din viaţă, afiptul se va face pe numele moscenireї la domiciliul

ales prin actul de împrumutare, conform art. 74 din procedura civilă.

In afiptele destinate a fi puse la Primărie şi date debitoruluĭ se va face menţiune că ḑiua hotărâtă pentru vênḑare este însemnată în *Monitor*.

Afiptele vor fi semnate de Preşedinte şi Portărel.

Afară de formalităţile de vênḑare prevĕḑute prin presenta lege, nu se pot aplica Societăţeĭ alte dispositiunĭ din procedura civilă.

La acest articol Domnul Emil A. Lăzărescu propune suprimarea alin. 4 în care se prescria că: «In afiptele destinate a fi puse la Primărie şi date debitoruluĭ se va face menţiune că, ziua hotărîtă pentru vênḑare este însemnată în *Monitor*.

Domnul Lăzărescu arată că, cere suprimarea acestuĭ aliniat în interesul chiar al Societăţeĭ, de oare-ce în practică portăreiĭ omit de a pune în afiptele ce se fac la uşa Tribunaluluĭ şi la Primărie, numĕrul şi data *Monitoruluĭ* în care a apărut publicaţiunea de vênḑare, şi aceste omisiunĭ daŭ adesea motive la amânarea vênḑareĭ.

Consiliul de Administraţiune, neopunându-se la propunerea domnuluĭ Emil A. Lăzărescu, art. 63 din Lege s'a votat redactat după cum urmează:

«*Art. 63.* — Publicaţiunile vênḑăreĭ în *Monitor* vor coprinde numele imobiluluĭ, districtul şi plasa unde se găseşte şi menţiunea că vênḑarea se face după cererea Societăţeĭ Credituluĭ Funciar.

«Se vor face treĭ afipte, conţinând aceleaşĭ indicaţiunĭ, din care una se va pune prin portărel cu constatare de proces-verbal la uşa Primărieĭ comuneĭ unde se află situat imobilul, cea d'a doua pusă la uşa Tribunaluluĭ care are să efectueze vênḑarea şi cea d'a treia se va da debitoruluĭ la domiciliul ales prin contractul de împrumutare. Lipirea afiptelor la uşa Primărieĭ şi la Tribunal se va constata printr'un

proces-verbal încheiat şi semnat numaĭ de agentul judecătoresc. Notificarea către debitor se va face conform art. 74 din procedura civilă.

«In cas când, debitorul va fi încetat din viaţă, afiptul se va face pe numele moştenireĭ la domiciliul ales prin actul de împrumutare, conform art. 74 din procedura civilă.

«Afiptele vor fi semnate de Preşedinte şi Portărel.

«Afară de formalităţile de vêndare prevĕdute prin presenta lege nu se pot aplica Societăţeĭ alte dispositiunĭ din procedura civilă.

S'a votat apoĭ în unanimitate art. 93 din Lege în următorul cuprins :

Art. 93.—«Tóte modificările introduse prin legea de faţă la legea Creditului Funciar, promulgată prin Decretul Domnesc No. 827 din $^{5}/_{17}$ Aprilie 1873 publicată în *Monitorul Oficial* No. 78 din $^{6}/_{18}$ Aprilie 1873 şi modificată prin legea promulgată prin Decretul Regal No. 1568 din 28 Maiŭ 1882, publicată în *Monitorul Oficial* cu No. 53 din $^{4}/_{16}$ Iunie 1882 se vor aplica şi la tóte împrumuturile realisate până la data promulgăreĭ legeĭ de faţă.

«In ce priveşte însă formalităţile de urmărire şi vêndare îndeplinite până la data promulgăreĭ presenteĭ legĭ, ele'şĭ vor păstra validitatea şi efectele lor».

S'a votat în fine fără nicĭ o discuţiune art. 42, 96 şi 139 din Statute în următórea cuprindere :

Art. 42. — «Numele membrilor presenţĭ se constată în capul procesuluĭ-verbal al fie-căreĭ şedinţe.

«Copiile şi extractele de pe aceste deliberaţiunĭ, ce s'ar produce înaintea justiţieĭ saŭ în altă parte, se atestéză de preşedintele Consiliuluĭ saŭ de membrul care 'i ţine locul.

«Delegaţiunile date prin asemenea deliberărĭ, constituesc mandate autentice, ca şi până acum».

Art. 96. — «Dacă un bun angajat la Societate se

pune în vînḑare, în urmă de cereri făcute de către Societate, de Guvern saŭ de simpliĭ particularĭ, împrumutul făcut la Societate nu intră la masă, ci el se transferă cumpărătoruluĭ proprietăţeĭ, împreună cu partea ce-ĭ se cuvine în capitalul social ; aceasta face pe noul proprietar membru al Societăţeĭ. Cât pentru cele-l'alte sume, ce ar avea să ia Societatea, ea are dreptul de precădere înaintea orĭ-căreĭ alte reclamaţiunĭ, fie ea de la Guvern, saŭ de la simpliĭ particularĭ, afară numaĭ de plata de imposite întârḑiate şi de sarcinele comunale şi acoperirea cheltuelilor aduse prin vînḑarea bunurilor.

«Preşedintele Tribunaluluĭ va comunica Societăţeĭ ḑiua vînḑăreĭ, şi aceasta saŭ va trimete un delegat al sĕŭ, saŭ va face cunoscut Tribunaluluĭ printr'o adresă situaţiunea în care se găseşte Creditul Funciar în raport cu debitorele şi cu imobilul ce se expropriază.

«Va fi nulă de drept şi neoposabilă Societăţeĭ orĭce vînḑare, făcută pe un preţ maĭ mic de cît suma ce va arăta Societatea Credituluĭ Funciar că are să primescă de la urmărit.

Art. 139.— «Tóte modificările introduse prin legea de faţă la Statutele Credituluĭ Funciar, promulgate prin decretul domnesc No. 827 din $^{5}/_{17}$ Aprilie 1873, publicată în *Monitorul Oficial* No. 78 din $^{6}/_{18}$ Aprilie 1873 şi modificate prin legea promulgată prin Decretul Regal No. 1568 din 28 Maiŭ 1882, publicată în *Monitorul Oficial* No. 53 din $^{4}/_{16}$ Iunie 1882, se vor aplica şi la tóte împrumuturile realisate până la promulgarea legeĭ de faţă.» [1]).

---

[1]) Lucrărĭ pregătitóre cu privire la înfiinţarea Creditelor funciare în România vol. IV, pagina 23—29.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

X

Propunerile de modificarea articolelor din Legea şi statutele Creditului funciar, adoptate de Adunarea generală a proprietarilor asociaţi în şedinţa din 3/16 Martie 1902, fură înaintate Ministrului de Finance d-lui E. Costinescu care le transformă în proect de lege; şi, după aprobarea Consiliului de Miniştrii, acel proiect de lege fu înaintat în desbaterea Adunării deputaţilor prin mesagiul regal cu No. 231 din 21 Ianuarie 1903.

Dăm aci proiectul de lege aşa cum s'a presintat de guvern Adunărei deputaţilor şi cum s'a modificat de comitetul delegaţilor, care a ales ca raportor pe d. I. G. Poenaru Bordea.

PROIECT DE LEGE

Cum s'a presentat de guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
Art. 1.—Se autorisă instituirea de societăţi de credit funciar pe basa principiului asociaţiunei directe şi a garanţiei mutuale a proprietarilor teritoriali, fără alte privilegii de cât cele conţinute în legea de faţă şi cu scop de a procura proprietarilor, cari vor voi să se împrumute cu ipotecă, putinţa de a se libera de datorii prin anuităţi cu lungi şi scurte termene.	Admis.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern

Aceste societăţĭ se vor bucura de drepturile şi vor fi supuse regulelor determinate prin legea de faţă. Ele vor putea să aibă sucursale.

Până la $^{1}/_{14}$ Iunie 1933 numaĭ proprietariĭ aŭ dreptul de a forma asemenea societăţĭ de credit funciar şi nu se va putea autorisa, nicĭ într'un mod, formarea vre-unuĭ institut de credit funciar prin asociaţiunĭ de capitaliştĭ.

Societăţile de proprietarĭ, ce vor voi a se constitui, vor cere autorisaţiunea ministeruluĭ de finance pe basa acesteĭ legĭ şi a statutelor.

Art. 56.—In cas de neplată a anuităţilor la termen, societatea, afară de drepturile carĭ aparţin orĭcăruĭ creditor, poate să proceadă la sechestrarea şi vînzarea imobilelor ipotecate, conformându-se regulelor ce urmează.

Orĭ-care ar fi calea luată de societate, fie acea a procedurei sale speciale, fie acea a dreptului comun, ea îşĭ păstrează toate

Cum s'a modificat de comit. delegaţilor

Admis.

Art. 56.—In cas de neplată a anuităţilor la termen, Societatea, afară de drepturile carĭ aparţin orĭcăruĭ creditor, póte să procédă la sechestrarea şi vîndarea imobilelor ipotecate, conformându-se regulelor *din articolele de maĭ jos*

Orĭ-care ar fi calea luată de Societate, fie aceea a procedureĭ sale speciale, fie aceea a dreptuluĭ co-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern

drepturile şi privilegiile acordate eĭ prin presenta lege şi prin statute.

In cas de concurs de urmăriri între societate şi alţĭ creditorĭ de orĭ-ce categorie asupra fructelor în genere şi a averii mobiliară de ori-ce natură societatea va avea privilegiu şi preferinţă înaintea orĭ-căruĭ alt creditor, afară de stat pentru imposite datorite.

Art. 61.—Pentru a ajunge la vînḑarea imobiluluĭ ipotecat, Societatea trebue să îndeplinească următórele formalităţĭ :

a) Va face debitoruluĭ o primă somaţiune de urmărire, prin care va cere a plăti capitalul integral şi toate anuităţile întîrziate cu procente şi cheltuelĭ.

Indată după notificarea

Cum s'a modificat de comit. delegaţilor

mun, ea 'şĭ păstréză tóte drepturile şi privilegiile acordate eĭ prin legea şi statutele Credituluĭ funciar.

Vînzarea imobilelor însă se va face numaĭ conform dispositiunilor legeĭ sale speciale.

In cas de concurs de urmăriri între Societate şi alţĭ creditorĭ, asupra fructelor în genere şi a avereĭ mobiliare de orĭ-ce natură, Societatea va avea privilegiŭ înaintea orĭ-căruĭ alt creditor, afară de Stat pentru impositele datorite *şi de creditoriĭ privilegiaţĭ prevăzuţĭ de art. 1.729 şi de alineatele 2, 4 şi 5 de sub art 1.730 din codul civil.*

Admis.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
acesteĭ prime somaţiunĭ, Societatea va putea cere tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ transcierea eĭ în registrul pentru trecerea comandamentelor.	
Din momentul transcriereĭ primeĭ somaţiunĭ, imobilul este isbit de indisponsibilitate şi, orĭ care ar fi transacţiunile ce ar urma transcrierei, ele nu vor fi oposabile Societăţeĭ şi urmărirea se va continua tot în persoana debitoruluĭ anterior transcriereĭ ;	
b) Dacă debitorul în termen de şése lunĭ de la primirea primeĭ somaţiunĭ de urmărire nu s'a conformat eĭ, i se va face o a doua somaţiune de urmărire, prin care i se va cere întreg capitalul datorit, cum şi tóte anuităţile întârziate cu procente şi cheltuelĭ, în suma la care tóte acestea se vor ridica în momentul facereĭ acesteĭ a doua somaţiunĭ.	Admis.
Cele două somaţiunĭ de urmărire se vor notifica debitoruluĭ la domici-	

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
liul ales prin actul de împrumutare.	
Notificările se vor face conform art. 74 din procedura civilă.	
Dupe încetarea di viaţă a debitoruluĭ, somaţiunile se vor continua pe numele moştenirei, la domiciliul ales prin actul de împrumutare, cu formalităţile cerute de art. 74 din procedura civilă.	Admis.
Somaţiunile îşĭ păstréză efectul pînă în momentul când debitorul achită integral societăţeĭ toate sumele esigibile în momentul plăţiĭ.	Somaţiunile îşi *produc* efectul lor până în momentul când debitorul achită integral Societăţei tóte sumele exigibile în momentul plăţii.
Art. 62. Dacă debitorul, dupe şése luni de la notificarea celei de a doua somaţiunĭ de urmărire, nu plătesce la Societate tóte sumele datorite ei, Societatea este în drept a cere la tribunalul situaţiunei imobiluluĭ ipotecat vîndarea lui.	Admis.
In acest scop, pe lângă cerere, Societatea va alătura în original cele douĕ somaţiuni de urmărire prevĕdute la art. 61, precum şi dovedile de pre-	

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
darea lor ; iar tribunalul va da Societăţii copiĭ legalisate de pe tóte aceste acte, şi, în cas de dispariţiune a originalelor, acele copiĭ vor ţine loc de originale.	
Tribunalul va trebui ca, în trei zile cel mult de la primirea cererei Societăţeĭ, să ordone punerea în vînḑare a imobilului.	
Vînḑarea se va face în trei luni dela ḑiua publicaţiunei în *Monitor*, publicaţiune ce se va repeta de douĕ ori înaintea acestui termen.	Admis.
Dacă ḑiua hotărîtă pentru vînḑare cade într'o Duminică sau într'o ḑi de sĕrbătóre legală, saŭ într'o ḑi de vacanţă, vînḑarea se va face fără altă publicaţiune în cea d'ântêiŭ ḑi lucrătoare ce va urma.	
In cas de amânare, vînḑarea se va putea face şi în douĕ-ḑeci de ḑile din ḑiua publicărei în *Monitor*. Pentru acéstă vînzare ca şi pentru aceea în comptul adjudecatarului, nu se cere de cât o	

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
singură publicaţiune în *Monitor*.	
Ţiua fixată pentru vînţare într'o urmărire cerută de Societate, nu va putea fi amânată prin nici o conexare cu altă urmărire.	
Art. 63. Publicaţiunile vînţărei în *Monitor* vor coprinde numele imobilului, districtul şi plasa unde se găsesce şi menţiunea că vînţarea se face după cererea Societăţei Creditului funciar.	
Se vor face trei afipte, conţinînd aceleaşi indicaţiuni, din cari una se va pune prin portărei, cu constatare de proces-verbal, la uşa Primăriei comunei unde se află situat imobilul, cea de a doua pusă la uşa Tribunalului la care are să se efectueze vînţarea şi cea de a treia se va da debitorului la domiciliul ales prin contractul de împrumutare. Lipirea afiptelor la uşa Primăriei şi la Tribunal se va constata printr'un proces-verbal, încheiat şi semnat	Admis.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
numaĭ de agentul judecătoresc. Notificarea către debitor se va face conform art. 74 din procedura civilă.	
In cas când debitorul va fi încetat din viaţă, afiptul se va face pe numele moştenireĭ la domiciliul ales prin actul de împrumutare, conform art. 74 din procedura civilă.	Admis.
Afiptele vor fi semnate de preşedinte şi portărel.	
	Afară din formalităţile de vîndare prevăḑute prin presenta lege, nu se pot aplica Societăţeĭ alte dispositiuni din procedura civilă *privitoare la vîndare.*
Art. 93.—Tóte modificările introduse prin legea de faţă la legea Creditului funciar, promulgată prin decretul domnesc No. 827 din $^{5}/_{17}$ Aprilie 1873 şi publicată în *Monitorul Oficial* No. 78 din $^{6}/_{18}$ Aprilie 1873 şi modificată prin legea promulgată în *Monitorul Oficial* No. 53 din $^{4}/_{16}$ Iunie 1882, se vor aplica şi la tóte împrumuturile rea-	Admis.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de Guvern	Cum s'a modificat de comit. delegaţilor
lisate până la data promulgăreĭ legeĭ de faţă. In ce privesce însă formalitaţile de urmărire şi vînḑare îndeplinite până la data promulgăreĭ presenteĭ legĭ, ele îşĭ vor păstra validitatea şi efectele lor.	Admis.
	Art. 94. — Modificarea de la art. 1 al acesteĭ legĭ este aplicabilă tuturor institutelor de credit funciar. Tóte cele-l'alte modificărĭ din presenta lege privesc numaĭ pe Prima Societate de Credit funciar român din Bucurescĭ.

Ministrul Financelor (s) E. COSTINESCU.

Raportor (s) **I. G. Poiănaru-Bordea.**

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

STATUTE

Cum s'a presentat de guvern	Cum a fost modif. de comit. delegaţilor
Art. 96.—Dacă un bun angagiat la Societate se pune în vînḑare, în urmă de cererĭ făcute de către Societate, de guvern, saŭ de simpliĭ particularĭ, împrumutul făcut la Societate nu intră la masă, ci el se transferă cumpărătoruluĭ proprietăţeĭ, împreună cu partea ce i se cuvine în capitalul social; acésta face pe noul proprietar membru al Societăţeĭ. Cât pentru cele-alte sume ce ar avea să ia Societatea, ea are dreptul de precădere înaintea orĭ-căreĭ alte reclamaţiunĭ, fie ea de la guvern, saŭ de la simpliĭ particularĭ, afară numaĭ de plata de imposite întârḑiate şi de sarcinile comunale şi acoperirea cheltuelilor aduse prin vînḑarea bunurilor.	
Preşedintele tribunaluluĭ va comunica Societăţeĭ ḑiua vînḑereĭ, şi acésta	Admis.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum a fost modif. de comit. delegaţilor
saŭ va trămite un delegat, saŭ va face cunoscut Tribunaluluĭ, printr'o adresă, situaţiunea în care se găsesce Creditul funciar în raport cu debitorul şi cu imobilul ce se expropriază.	
Va fi nulă de drept şi neoposabilă Societăţeĭ orĭce vînţare făcută pe un preţ maĭ mic de cât suma ce va arĕta Societatea Creditului funciar că are să primésca de la urmărit.	Suprimat.
Art. 42.—Numele membrilor presenţĭ se constată în capul procesuluĭ-verbal al fie-căreĭ şedinţe.	
Copiile şi extractele după aceste deliberaţiunĭ, ce s'ar produce înaintea justiţieĭ saŭ în altă parte, se atestéză de preşedintele consiliuluĭ saŭ de membrul care 'ĭ ţine locul.	Admis.
Delegaţiunile date prin asemenea deliberărĭ constituesc mandate autentice ca şi până acum.	
Art. 139.—Tóte modificările introduse prin legea de faţă la statutele Creditului funciar, promulgate prin decretul domnesc	

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cum s'a presentat de guvern	Cum a fost modif. de comit. delegaţilor
No. 827 din $^{5}/_{17}$ Aprilie 1873, publicat în *Monitorul Oficial* No. 78 din $^{6}/_{18}$ Aprilie 1873 şi modificate prin legea promulgată prin decretul regal No. 1.568 din 28 Maiŭ 1882, publicat în *Monitorul Oficial* No. 53 din $^{4}/_{16}$ Iunie 1882, se vor aplica şi la tóte împrumuturile realisate până la promulgarea legeĭ de faţă [1]).	Admis.

Ministrul finanţelor (s) E. COSTINESCU.

Raportor, **I. G. Poiănaru-Bordea.**

Discuţiunea generală asupra acestuĭ proiect de lege a început în şedinţa Adunăriĭ deputaţilor din 10 Februarie 1903.

Cel d'întâiŭ care a luat cuvîntul pentru a combate proiectul de lege a fost d. Tache Ionescu.

Loviturile d-sale nu s'au îndreptat atîta contra modificărilor de detaliŭ şi de procedură aduse legiĭ şi statutelor creditului funciar, lupta d-sale cea maĭ energică a fost contra prelungireĭ privilegiuluĭ Societăţiĭ, prelungire care se acorda în detrimentul capitalurilor străine şi fără a se lua nimic în schimb de la aceĭ — a căror — a se acorda acest privilegiŭ.

«Noĭ, a ţis d-sa, între altele, am prelungit privilegiul Băncei Naţionale, când am luat ceva în schimb,

[1]) Lucrărĭ pregătitóre cu privire la înfiinţarea creditelor funciare în România, vol. IV, pag. 38—46.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

căcĭ Banca ne a cumpărat acțiunile statuluĭ» și maĭ departe întreba :

«Care este echivalentul pentru prelungirea privilegiuluĭ Creditelor ?

«Nu vĕd că se cere, din potrivă, óre-carĭ agravărĭ carĭ, după discuțiunea și modificările carĭ se vor face, se vor reduce la foarte puțin lucru; dar care totuși sunt agravărĭ. Carĭ sunt însă modificările de interes general pe carĭ le propune Societatea în schimbul prelungireĭ pe care o dațĭ ?»

Ceea ce-l revolta, maĭ cu osebire, era idea d'a se împedica 30 de anĭ de dile formarea de societățĭ de alte modele de cât cele actuale.

D. G. Panu dede pe față simțimîntele de carĭ era inspirat d. Take Ionescu în combaterea modificărilor aduse legiĭ și statutelor Credituluĭ Funciar.

«Domnul Tache Ionescu, a dis D. Panu, înțelege perfect că proiectul de față privitor la instituția Credituluĭ Funciar Rural nu se póte combate. Cu tóte acestea îl combate. Și atuncĭ mĕ întreb : de ce discursul acesta care putea să nu fie ?

«Eĭ, d lor, era ceva. Nu era critica mică și amănunțită a unor articole din procedura civilă saŭ din procedura Credituluĭ, articole carĭ nu aŭ nicĭ o însemnătate,—și d-sa e prea bun jurist și advocat, ca să nu știe lucrul acesta ; căcĭ să criticĭ că un aliniat era inutil, că altul se póte înțelege în alt-fel, și că e bine să facĭ o redacție nouă, acestea nu eraŭ de demnitatea uneĭ discuțiunĭ generale și putea fórte bina cine-va la discuția pe articole să vie cu amendamente, iar d-nu deputat Vlădescu, colegul d-luĭ deputat de Romanațĭ, putea să-ĭ redigieze amendamentele. (Ilaritate).

«Eĭ, dar nu era aci cestiunea. Ea era în partea din urmă a discursului. Era cestiunea privilegiuluĭ; și, óre cum numaĭ prin o abilitate, d-nu deputat de

Romanaţĭ ne-a vorbit atât de mult, a dat o întindere fórte mare lucruluĭ de nimic, care n'are însemnătate şi numaĭ a atins uşor, a lăsat maĭ mult să se înţelégă asupra părţeĭ care ne preocupă şi care este cea maĭ importantă.

«In adevĕr, să vorbeştĭ o jumătate de oră pentru lucrurĭ neînsemnate şi să vorbeştĭ numaĭ 5 minute pentru cestiunea privilegiuluĭ, acésta este o abilitate».

Şi maĭ departe adăoga :

«Ministrul de finance vine şi cere prelungirea privilegiuluĭ de urmărire al Creditului Funciar Român.

«Când cine-va este contra unuĭ lucru, trebue să aducă şi argumentul de ce este contra acesteĭ prenoirĭ, căcĭ alt-fel, după cum spunea adineaorĭ d-nu Cernescu, a fi contra unuĭ principiŭ nu are nicĭ un înţeles dacă nu spuĭ de ce escĭ contra. Dar d-nu deputat de Romanaţĭ a adăogat un mic argument. —Bine, a ḑis d-sa, îĭ daŭ Creditului acéstă mĕsură însemnată, acest privilegiŭ, dar în schimb ce dă Creditul?

«Să mĕ ertaţĭ.

«Observaţiunea făcută este absolut lipsită de orĭ-ce fond, de orĭ-ce sentiment economic. Cum? Creditul este óre o instituţiune care se póte pune în aceiaşĭ categorie cn o bancă, şi trebue să-ĭ cerĭ să dea ceva în schimbul privilegiuluĭ? Când o bancă cere reînoirea privilegiuluĭ, prin acéstă acordare îĭ daĭ un drept de a emite hârtiĭ, de a avea un folos material, căcĭ banca este o societate care face operaţiunĭ bănescĭ, de la carĭ societariĭ trag un beneficiŭ; dar creditul este o societate mutuală, o societate care nu este de cât un intermediar între proprietarĭ, procurând banĭ pentru nevoile lor.

«Şi dacă Creditul formézā un capital de reservă,

acésta nu este în interesul sĕŭ, ci în interesul tot al proprietarilor.

«Atuncĭ ce poţĭ să 'ĭ cerĭ în schimb ?»

. . . . . .

«Votând modificările cerute de credit şi acordându-ĭ privilegiul cerut, nu o facem acésta numaĭ pentru proprietarĭ, o facem pentru conservarea solului, o facem pentru interesul cel mare al acesteĭ ţĕrĭ, ca singura parte care este adevĕrat românéscă să represinte, fie sub forma de hârtiĭ mobiliare, tóte elementele românescĭ şi nu alt-ceva. Dar la urmă, ce-mĭ pasă mie de proprietarĭ, nu voiŭ participa la apărarea cutăruĭ saŭ cutăruĭ proprietar, dar voiŭ participa la durerea generală, când voiŭ vedea că singurul lucru solid este contaminat şi el.

«Căcĭ, ia să vedem ; am avea aerul că nu sunt capitalurĭ străine în ţară şi că le căutăm. Las renta; dar cea maĭ mare parte din credite în mâna cuĭ sunt ? Dar, cum ḑicea d-nu Vlădescu, exploatările de pădurĭ, de petrol, în mâna cuĭ sunt ? Dar societăţile de asigurare nu aŭ început a acapara moşiĭ şi a crea un fel de credite ? Dar industria cea mare nu este în mare parte străină ? Dar comerciul nu este pe jumĕtate străin ? Dar agenţiĭ carĭ cumpără şi vînd producte nu sunt străinĭ ? Dar cu ce pavilion se exportéză grânele ? Pavilion străin. Dar preţul grânelor cine îl fixează ? Noĭ, orĭ tot străinătatea ? Ce maĭ vroiţĭ ? Slavă Domnuluĭ, pretutindenĭ străinĭ !

«Suntem o ţară prea mică, nu putem, nu avem destulă coesiune ca să nu fim pătrunşĭ economicesce. Exemplu : Moldova e aşa de îngustă că ar putea fi trecută cu un cal voinic în 7 ceasurĭ de la Prut la munţĭ.

«Acelaşĭ lucru şi economicesce. Aşa fiind, care este datoria noastră ?

«Este ca să luptăm în contra uneĭ influenţĭ care

ne pătrunde, iar nu să strigăm : veniţĭ, veniţĭ ! Sub acéstă formă trebue să se manifesteze datoria nóstră. Şi noĭ, domnilor, când puterea este irezistibilă o suportăm, dar nu noĭ să dăm îndemn străinilor carĭ sunt destul de îndrăsneţĭ».

D. Dimitrie Sturdza preşedintele consiliuluĭ de Miniştriĭ p'atuncĭ, zicea :

«S'a criticat prelungirea privilegiuluĭ pe 30 de anĭ. Eŭ aşĭ pune prelungirea pe o sută de anĭ (aplause); căcĭ este o instituţiune pe care se rézămă întréga proprietate mare a ţăreĭ. In mâna cui e dat acest privilegiŭ ? In mâna proprietarilor acestora, carĭ formează o parte a naţiuneĭ însăşĭ.

«Ast-fel institutele de credite funciare sunt instituţiunĭ naţionale.

«Nu este o adevĕrată aberaţiune să le preschimbĭ în băncĭ internaţionale, abandonând teritoriul ţăriĭ internaţionalismuluĭ ?

«S'aŭ fondat şi la noĭ băncĭ ipotecare, sunt acum 50 de anĭ. S'aŭ ruinat şi proprietariĭ împrumutaţĭ, s'aŭ ruinat şi băncile ipotecare. N'aŭ profitat nimenĭ; proprietariĭ maĭ puţin de cât bancheriĭ, şi cu tóte acestea, se cere ca să repetăm astă-ḑĭ erorile trecutuluĭ, avênd în faţa nóstră institute naţionale puternice şi pline de viitor. Acésta se numesce a persecuta spiritele şi tendinţele naţionale».

După închiderea discuţiuneĭ generale, proectul de lege s'a luat în consideraţie de Adunarea Deputaţilor cu 69 voturĭ contra 6, în ziua de 11 Februarie 1903. Apoĭ s'a procedat la discuţia pe articole.

La art. 1 d. Take Ionescu a revenit la discuţiunea generală asupra celor doă felurĭ de credit funciar : credite funciare basate pe principiul mutualităţiĭ şi credite funciare de capitaliştĭ, căutînd să facă loc acestor din urmă, într'un termen maĭ puţin depărtat,

prin propunerea unor amendamente admise într'o întrunire a societăţeĭ agrare din Bucureştĭ.

D-sa a cerut ca, conform dorinţeĭ agrarienilor, aliniatul 3 al art. I să se modifice «în sensul de a nu se prelungi privilegiul creditului pe mai mult de 10 anĭ; iar ultimul aliniat al acestuĭ articol să se modifice în sensul ca ministerul de finance *să fie obligat* de a da autorisaţie orĭ-căreĭ societăţĭ de proprietarĭ, carĭ ar vrea să fundeze un credit funciar, conformându-se acesteĭ legĭ».

Pe lângă acestea, a maĭ cerut să se adopte din moţiunea agrarienilor şi următórele :

«Ca să nu se acorde Creditului acéstă prelungire, de cât după ce se va obliga maĭ întêiŭ ca să-şĭ modifice statutele pentru a asigura independenţa şi secretul votuluĭ, prin interdicerea votuluĭ prin procură societarilor, carĭ n'aŭ ratele plătite până la ḑi şi prin aplicarea, la votul în adunările generale ale creditelor, a regulelor prescrise pentru secretul votuluĭ la Cameră şi Senat».

Aceste propunerĭ aŭ ridicat energice protestărĭ din partea Adunăriĭ Deputaţilor şi aŭ fost combătate, în modul cel maĭ documentat de d-lor Ath. Ath. Georgiu, Dimitrie Protopopescu şi E. Costinescu ministru de Finanţe, carĭ aŭ spulberat acusaţiunile aduse creditului că, în această instituţiune, s'ar face politică şi ar fi condusă cu spirit de partid.

Art. I s'a adoptat ast-fel cum a fost presintat de guvern.

Art. 56 s'a primit aşa cum a fost propus de comitetul delegaţilor şi cu adaosul de la aliniatul final în următoarea coprindere :

«In cas de concurs de urmăriri între Societate şi alţĭ creditorĭ asupra fructelor şi veniturilor în genere şi a mobilelor corporale de orĭ-ce natură, aflate pe moşie. Societatea va avea privilegiŭ înaintea orĭ-căruĭ

alt creditor, afară de Stat, pentru impositele datorite şi de creditorii privilegiaţi, prevĕdţi de art. 1.729 şi de aliniatele 2, 4 şi 5 de sub art. 1.730 din codul civil.

«Prin acéstă disposiţiune nu se derogă întru nimic la art. 15, alin. ultim, din legile promulgate la 28 Martie 1894 şi 31 Martie 1895 pentru înfiinţarea unei Băncĭ agricole».

Articoluluĭ 61 s'a dat de comitetul delegaţilor o nouă redacţiune, modificându-se ultimul săŭ aliniat ast-fel:

«Somaţiunile îşĭ produc efectul lor până în momentul când debitorul a achitat integral societăţiĭ tóte ratele cu dobînzile şi cheltuelile de orĭ-ce natură, datorite până în momentul plăţiĭ».

Admiţându-se această modificare, art. 61 s'a votat aşa cum a fost presintat de guvern, împreună cu aliniatul admis.

Lă art. 62 comitetul delegaţilor, în urma amendamentelor propuse, a dat o nouă redacţiune aliniatelor 4 şi 7, în următórea coprindere:

«In cas de amânare, vînḑarea se va putea face şi în 20 de ḑile, din ḑiua publicăreĭ în *Monitor*. Pentru acéstă vînḑare, ca şi pentru acele prevĕḑute de art. 70, alin. 5 din legea Creditului, nu se cere de cât o singură publicaţiune

«Ḑiua fixată pentru vînḑare, în o urmărire cerută de Societate, nu va putea fi amânată prin conexările ce s'ar face cu alte urmăriri».

Şi, la finele articolului, s'a adăugat următorul aliniat:

«Dacă din causa unei alte urmăriri de cât a Creditului Funciar, chiar după conexare, s'ar provoca o amânare, vînḑarea cerută de Credit se va continua».

Articolul 62 a fost, dar, ast-fel adoptat de Adunarea Deputaţilor.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Art. 63 s'a adoptat ast-fel cnm a fost modificat de comitetul delegaţilor.

Art. 93 s'a votat cum a fost presintat de guvern.

Art. 94 s'a adoptat aşa cum a fost propus de comitetul delegaţilor.

Art. 42 şi 139 din statute s'a adoptat ast-fel cum au fost presentate de guvern.

Proiectul de lege în total pus la vot s'a admis de Adunarea Deputaţilor cu 61 voturi contra unul.

La Senat proiectul de lege s'a pus în discuţiune în ḑiua de 25 Februarie 1903, fiind raportor d. Al. Vericeanu.

D. G. Gr. Cantacuzino, care a luat cel d'intîiu cuvîntul la discuţiunea generală, de şi a recunoscut că, în urma modificărilor aduse de Camera Deputaţilor proiectului de lege, măsurile cerute de creditul fonciar nu mai erau apăsătoare, totuşi d-sea găseşte că rămâne dovedit tendinţa acestei instituţiuni de a se înarma cu drepturi exorbitante şi cu puteri draconice, faţă de proprietarii împrumutaţi.

«Daca la această tendinţă, a ḑis d-sea, adăogăm acea, nu mai puţin pericolósă, de a transforma instituţiunea Creditului Funciar într'o armă politică de partid, suntem în drept a ne întreba, dacă nu se cuvine a îngrădi prin măsuri legale putinţa din partea Creditului de a denatura menirea sa».

Pentru a pune capăt acestei stări de lucruri anormale, după d-sea, a propus următórele măsurĭ:

«Ântêiŭ, suprimarea procurilor în alb şi cu nume interpus şi acordarea dreptuluĭ de vot numaĭ persóneĭ proprietarilor împrumutaţí saŭ representanţilor săĭ legalí, precum soţul, tutorul saŭ curatorul;

«Al duoilea, îngrădirea secretuluĭ votuluĭ, alcătuită în condiţiunĭ identice cu cele stabilite pentru alegerile legislative şi cu biuroul prevĕḑut de legea electorală».

Acéstă atitudine a d-luĭ G. Gr. Cantacuzino, fusese deja anunţată de d. Take Ionescu în camera deputaţilor, cu ocasiunea discuţiunii acolo a proiectuluĭ de lege.

Obiecţiunile şi propunerile d-luĭ G. Gr. Cantacucuzino aŭ fost combătute cu mult succes de d. D. V. Polizu Micşuneştĭ.

D. general G. Manu, care a declarat că a luat cuvîntul numaĭ pentru a releva o pretinsă contradicţie dintre ideile emise de raportor în privinţa prelungireĭ privilegiuluĭ şi disposiţiunile legiĭ în acéstă privinţă, după ce i s'a arătat că o asemenea contradicţie nu esistă, a vorbit în sensul d luĭ G. Gr. Cantacuzino.

Regretatul Nicolae Crătunescu a susţinut cu vigóre legea şi a demonstrat cât de netemeinice eraŭ criticele ce i se făceaŭ şi cât de pătimaşe eraŭ învinuirile nedrepte ce se aduceaŭ administraţieĭ creditului funciar.

D. Petre Grădişteanu s'a ridicat cu putere în contra disposiţiuniĭ articoluluĭ final prin care se prescrie că :

«Modificarea de la art. 1 din acéstă lege este aplicabilă tutulor institutelor de credit funciar.

«Tóte cele-l'alte modificărĭ din presenta lege, privesc numaĭ pe Prima Societate de Credit funciar român din Bucureştĭ».

— «De ce, a ḑis d-sa, aţĭ limitat cele-l'alte modificaţiunĭ numaĭ la Prima Societate de Credit funciar? Acésta este întrebarea. Pentru că n'aŭ cerut ? Eĭ, acésta nu e un cuvênt, căcĭ legea se face de Corpurile legiuitóre ca lege de Stat, şi în legea de Stat, puteţĭ să puneţĭ ceea-ce credeţĭ că este bine. Dacă aţĭ creḑut că aşa este bine, ca să prevedeţĭ numaĭ pentru Prima Societate de Credit Funciar Rural, aşi vrea să vĕd raţiunea care v'a împins să faceţĭ acésta,

şi să nu daţĭ aceleaşĭ avantagiĭ şi Creditului Urban spre pildă».

«D. E. Costinescu, ministru de finance, arătă d-luĭ P. Grădişteanu că acea deosebire a făcut'o pentru doué raţiunĭ: una de principiŭ care este următórea şi care s'a susţinut tot d'a una de Creditul Funciar Rural, anume că iniţiativa uneĭ modificărĭ a legeĭ şi a statutelor Creditului, trebue să plece de la Credit, iar nu de la Stat, de şi maĭ înainte de statute este o lege de Stat, cum ḑice domnul Grădişteanu, totuşĭ acea lege, ḑice precis, că ea nu póte să fie modificată decât cu consimţimêntul Creditului.

«Decĭ, pentru aceste cuvinte, Creditul Funciar a susţinut tot-d'a-una că nu trebue modificată legea, dacă Creditul el însuşĭ nu cere modificarea. Iniţiativa trebue să plece de acolo.

«Acésta este raţiunea de principiŭ.

«Dar nu staŭ de loc la îndouială, să vĕ arăt şi raţiunea practică. Ea este următoarea: proprietatea urbană, şi în special proprietatea urbană din Bucurescĭ, trece prin o crisă dureroasă; sunt 2000 de proprietarĭ deposedaţĭ de Credit, avem aface cu o stare de suferinţă reală; şi de óre-ce acéstă lege pare—ce e drept maĭ mult pare, de cât e în realitate—pare a da maĭ mare înlesnire de execuţiune administraţiuneĭ Creditului, nu am voit, pe lângă suferinţele carĭ le îndură deja proprietatea urbană, să se adauge şi acest noŭ motiv de nemulţumire.

«Iată curat şi lămurit, motivul pentru care nu întindem legea de faţă şi la Creditul Urban; când vedem o suferinţă reală de ce să o întărităm şi să o exasperăm, cu mĕsurĭ pe carĭ proprietariĭ le-ar considera contrariĭ interesuluĭ lor?

«Dar óre, chiar dacă nu coprindem în lege dispositiunea că e aplicabilă numaĭ Creditului Rural, ar fi fost ea óre aplicabilă *tale-quale* şi Creditului Ur-

ban? Nicĭ de cum. Pentru acésta, trebuia să se convóce maĭ întêiŭ societarii, şi societariĭ s'o admită la rêndul lor.»

Maĭ departe a adăogat :

«Domnul Grădişteanu e preocupat şi de alt-ceva : domnia-sa se întrébă, când se vor fonda alte societăţi funciare—căcĭ, în adevĕr, se pot fonda orĭ câte—atuncĭ ele nu vor putea beneficia de facilităţile legeĭ de faţă. Dar, ce facilităţĭ aşa de marĭ s'aŭ creiat prin acéstă lege ? Vi le-a spus domnul Crătunescu ; prin acéstă lege, nu s'a făcut de cât să se lămuréscă controversele existente asupra legeĭ anterióre, şi să se consacre jurisprudenţa stabilită asupra lor.

«Şi pentru ce óre, societăţile carĭ se vor fonda în viitor, nu vor putea beneficia de legea de faţă ?

«Cei 20—30 de proprietari, cari vor voi să fondeze o nouă societate de credit, la prima adunare generală şi dupe ce vor vota constituirea societăţeĭ, nu vor avea de cât să céră să beneficieze şi eĭ de dispositiunile legeĭ în desbatere, şi ministrul de finance va veni, cum am ḑis, cu un proiect de lege, unde print'un singur articol, se va dispune ca ca să fie aplicabilă şi noueĭ societăţĭ.»

Cu această ocasiune d. E. Costinescu, ministrul de finance, a respuns şi atacurilor îndreptate cu atîta înverşunare de d. G. Gr. Cantacuzino contra proiectuluĭ de lege, şi administraţiuneĭ Creditului fonciar.

Reproducem aci, în întregul lor elocuentele cuvinte ale d-luĭ Ministru de finance prin care a nimicit acele acusărĭ neîntemeiate :

«Foarte puţine voiŭ avea de ḑis despre cele ce a spus onor. d. Cantacuzino ; căcĭ d sa n'a discutat proiectul la ordinea ḑileĭ ci ne-a făcut un proces de intenţiunĭ, în cea-ce privesce proiectul, şi nu a proiectuluĭ în desbatere, ci a celuĭ primitiv, aşa cum 'l am presintat Camereĭ. Nu sciŭ, dacă 'mĭ-am do-

bêndit reputaţiunea printre d-vóstre, că iscălesc fără să sciŭ ce, pentru ca proiectul primitiv, semnat de mine, să nu fie şi al meŭ, ci exclusiv al administraţiuneĭ Credituluĭ Funciar.

«Primul proiect ce am presintat, era, afară de órecarĭ clarificărĭ, identic cu proiectul astă-ḑĭ în desbatere; ceea-ce a făcut Camera, nu e o răsturnare a primuluĭ proiect. Camera a lucrat împreună cu mine şi cu guvernul întreg, la clarificarea cestiunilor tratate în proiect; unde s'a simţit necesitatea, să se preciseze maĭ bine scopul ce urmăreaŭ, s'au făcut, împreună şi cu consimţimêntul guvernuluĭ, tóte modificările trebuincióse.

«In afară de acest proces de intenţiune, onor. domnul Cantacuzino, a arătat şi o dorinţă, care m'a pus pe mine în mare mirare. La orĭ-ce m'aşĭ fi aşteptat, din partea domnuluĭ Cantacuzino, relativ la cele anunţate din vreme de domnul Take Ionescu, dar ca domnia-sa să propună aicĭ în Senat, ceea ce s'a propus în Cameră de domnul Take Ionescu, să se institue la Creditul Funciar Rural, biurourĭ electorale, identice cu cele de la alegerile politice, acésta nu 'mĭ-a trecut prin minte. Când domnul Take Ionescu ne-a prevenit despre acésta, 'mĭ-am ḑis că de sigur domnia sa se înşélă.

«Eĭ bine, nu s'a înşelat, din nenorocire; ipnotismul şi sugestiunea eraŭ complecte.

«Inchipuiţi-vĕ tabloul: în locul biurourilor liniştite, presidate de preşedintele societăţeĭ, aşa cum se urméză în tóte societăţile de ordin economic, sà vedem la uşa Credituluĭ, grămădite cele douĕ tabere, liberaliĭ de o parte, conservatoriĭ de alta, şi cu ajutóre, sciţĭ d-vóstre ce tacâm de ajutóre se aduc la alegerĭ, şi ast-fel, alegătorĭ şi nealegătorĭ, aşteptând să vină magistratul; vine magistratul, atuncĭ fie-care se repede, care mai de care să pună mâna pe biu-

roŭ, la nevoie ciomegele lucréză etc... Ar maĭ fi acésta o instituţiune financiară şi economică? Am transporta acolo tóte ruşinile, carĭ s'aŭ întins asupra moravurilor nóstre politice! (Aplause).

«Dar, să nu vorbim ca ómenĭ de partid, să ne punem nn moment maĭ presus de patimĭ, şi să judecăm, dupe fapte. E vina ori meritul nostru, că Creditele Funciare Urban şi Rural, sunt bine administrate şi daŭ resultatele cele maĭ bune; că Banca Naţională, este asemenea aşa de bine administrată, şi că, pe de altă parte, instituţiunile ce nu sunt administrate de liberali, bună-óră Banca Agricolă, sunt administrate precum se scie?

«Nu vé place cum administrăm noĭ, şi voiţĭ ca la adunările generale de la asemenea instituţiunĭ, să se vadă debordarea de pasiunĭ rele, ce s'a vĕdut la ultima adunare generală a Băncei Agricole? (Aplause).

«Acésta ar fi o decădere, care ne-ar face cel maĭ mare rĕŭ şi înăuntru şi în afară.

«Acum, iată o instituţiune care e recunoscută ca bine administrată, Creditul Funciar Rural; în capul sĕŭ, se află un consiliŭ de administraţiune şi un administrator, póte fără pereche în ţara românéscă, domnul Tache Protopopescu; instituţiunea merge perfect de bine şi, fiind-că merge bine, să strigăm acestor ómenĭ: poftiţĭ afară de acolo, să venim noĭ ceĭ de la Banca Agricolă!... (Ilaritate, aplause).

«Faptă bună ar fi acésta? Fiind-că administréză bine, fiind-că titlurile lor sunt al pari, maĭ sus chiar de cât renta Statuluĭ, fiind-că societarií nu plătesc nimic pentru administraţiunea Societăţeĭ... Eĭ se iasă afară!... Dreptate este acésta?

«Nu, d-vóstre ci noĭ avem dreptul să dicem că ceĭ ce vor să strice un lucru pe care îl recunosc de bun, vor să introducă politica de moravurĭ deplorabile politice, în acea Instituţiune! (Aplause).

«Onor. domnul Cantacuzino a fost preşedintele aceluĭ consiliŭ, a avut acolo tótă importanţa avereĭ domnieĭ-sale funciare celeĭ marĭ, şi într'o asemenea Instituţiune, averea are mare greutate ; de ce nu ne-a citat, care dintre ómeniĭ ce aŭ avut trebuinţă de Creditul Funciar, a fost favorizat fiind liberal, orĭ a fost năpăstuit fiind că era conservator ?

«In ceea-ce mĕ privesce, regret că nu sunt în acel consiliŭ de administraţiune maĭ mulţĭ conservatorĭ, nu ca să meargă lucrurile maĭ bine, dar ca să nu maĭ aibă cuvênt să vorbéscă, cum vorbesc acum.

«Acéstă societate este o mutualitate, înşi-şi împrumutaţiĭ sunt societarĭ ; tot eĭ sunt şi debitorĭ şi beneficiarĭ. Când e un folos, eĭ îl împart proporţional cu împrumutul fie-căruia. Dacă ar putea să fie persecuţiune politică din partea administraţiuneĭ, compusă în majoritate de liberalĭ, proprietariĭ conservatorĭ ar fi persecutaţĭ, urmăriţĭ, iar ceĭ liberalĭ favorisaţĭ

«Lucrul ar trebui să se scie de toţĭ ; de ce atuncĭ nu se citează casuri, ca să le stigmatisăm cu toţiĭ ? Nu se citează fiind-că nu sunt, şi eŭ cunosc maĭ mulţĭ societarĭ conservatorĭ, carĭ aŭ fost mai favorisaţĭ, maĭ păsuiţĭ de cât ceĭ-alţĭ, tocmaĭ pentru ca să nu se strige la persecuţiune. Tache Protopopescu, în special, nicĭ nu vrea să scie cine este liberal şi cine conservator, execută pe toţi pentru ca toţĭ să fie în regulă, şi prin acésta dovedesce că nu ţine să aibă societari, carĭ nu 'şĭ-aŭ achitat ratele şi pe carĭ să 'ĭ ţină sub dependinţa d-sale şi să'şĭ dea voturĭ cu procurile d-lor.

«Tóte aceste acusaţiuni nu staŭ în picióre ; nu administraţiunea actuală face politică, ci aceĭ carĭ vor să réstórne buna administraţiune prin politică

«Cred, că veţi fi toţi de părere că nu trebue să lăsăm să se întâmple o faptă atât de rea» (Aplause)[1]

După ce proiectul de lege s'a luat în consideraţie s'a primit fără discuţiune art 1, 56 şi 61.

La art. 62 d. P. Macri a cerut ca în loc să se dică «vîndarea se va face în trei luni de la ziua publicăriĭ în *Monitor*» să se zică: «diua vîndăriĭ se va fixa de Tribunal, fără însă să pótă fi maĭ înainte de treĭ luni de la apariţia publicaţiilor prin *Monitor* şi să se suprime, ca fiind de prisos în urma acesteĭ redacţiĭ, cuvintele:

«Dacă diua hotărită pentru vîndare cade într'o Duminică saŭ într'o di de sărbătoare legală, saŭ într'o di de vacanţă, vinderea se va face, fără altă publicaţiune, în cea d'intâiu di lucrătóre ce va urma».

Accéstă propunere, fiind combătută de d. ministru de finance, nu s'a admis; şi art. 62 s'a votat aşa cum a venit de la Adunarea Deputaţilor.

Art. 63 până la 93 s'au votat fără discuţiune.

La art. 94, d. C. Nacu a arătat temerea ce are ca dispositiunile lui să nu agraveze, schimbînd'o, situaţiunea creată creditului fonciar urban printr'o jurisprudenţă constantă.

«Dacă prin acest proiect de lege, a dis d-sea, se confirmă ceea-ce în decursul a maĭ multor anĭ s'a ajuns la Curtea de Casaţiune, ca să se stabilească jurisprudenţa, şi dacă puneţi un articol că acéstă interpretare nu se aplică Creditului Urban, daţi loc la o însemnată dificultate că se pricepe, că tocmai interpretarea contrarie are să se aplice Creditului Urban, şi atunci înţelegeţi în ce dificultate s'ar găsi administraţiunea Creditului Urban».

D. E. Costinescu, ministrul de finance, a înlătu-

---

[2]) Lucrările pregătitóre cu privire la înfiinţarea creditelor fonciare în România, vol. IV.

Biblioteca Universitară Iași

rat acéstă temere a d-lui C. Nacu dându'i următoarele explicaţiuni :

«Daca disposiţiunea din legea actuală ar fi contrarie jurisprudenţeĭ de astă-ḑĭ, atuncĭ d nu Nacu, ar putea să aibă dreptate, căcĭ nu ar fi consecinte un asemenea text de lege. Dar, când puterea legiuitóre găsesce că bine a interpretat puterea judecătăréscă legea şi stabilesce ea într'un mod definitiv acéstă interpretare care este cea adevĕrată, nu vĕd de ce se teme domnul Nacu. Dar, prin disposiţiunile conţinute în acéstă lege, confirmându-se jurisprudenţa constantă a justiţieĭ, în asemenea materie, şi opiniunile d-vóstre a tuturor, carĭ aŭ vorbit din tóte părţile, nefăcênd alt fel de cât a ḑice : bine a interpretat justiţia şi să nu fie alt-fel de acum încolo, punênd aḑĭ în lege, aşa cum a interpretat justiţia, a céstă jurisprudenţă asigurând'o în mod definitiv. aşa de definitiv, în cât, fie Creditul Urban, fie cel Rural, fie un credit care s'ar ralia la disposiţiunile acestei legĭ, vor găsi în acéstă lege o definitivă confirmare a jurisprudenţei, este o consolidare, ca să ḑic aşa, a jurisprudenţei, care nu póte să fie pusă la îndoială, căci nu este o interpretare, este chiar o lege care o consacră».

D. Al. Vericeanu raportorul a vorbit în acelaşi sens şi art. 94 s'a votat fără nici o modificare.

Art. 96, 42 şi 139 din statute s'au primit fără nici o discuţiune.

Punîndu-se apoi la vot legea în total ea a fost primită cu unanimitatea celor 66 senatori presenţĭ.

Această lege s'a promulgat în urmă prin decretul regal cu No. 836 din $^{3}/_{16}$ Martie 1903 publicată în «Monitorul oficial» No. 268 din $^{5}/_{18}$ Martie 1903 [1]).

---

1) A se vedea acéstă lege în Partea a doa a acesteĭ lucrărĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

XI.

Modificaţiunile cele nouĭ aduse legiĭ şi statutelor Credituluĭ Funciar aŭ întărit şi maĭ mult creditul bine făcătóreĭ asociaţiunĭ a proprietarilor teritorialĭ românĭ.

Cu cât se daŭ acesteĭ instituţiunĭ garanţiĭ maĭ sigure de încasarea anuităţilor, din carĭ se plătesc cupónele şi scrisurile funciare emise de dènsa, cu atât se atrag maĭ mult, şi maĭ cu folos, capitalurile trebuincióse proprietăţeĭ şi carĭ aŭ fost atât de sfióse la începutul fundăriĭ societăţeĭ.

«Întîiul împrumut făcut la Creditul Funciar rural, a spus d Dimitrie Sturdza cu ocasia desbaterilor în Adunarea deputaţilor a nuoilor modificărĭ aduse legiĭ şi statutelor Credituluĭ Funciar, a fost al d-luĭ Enăchiţă Văcărescu pe moşia Văcărescĭ din Dâmboviţa Imprumutul era de 75.000 leĭ. Era ântêiul împrumut, pentru care s'a emis scrisurĭ Şi dupe ce s'a realisat împrumutul, dându-se domnuluĭ Văcărescu scrisurile, s'a adresat d-sa la noĭ spuindu-ne :—Ce să fac eŭ cu scrisurile ? Atuncĭ Ion Ghica 'ĭ-a spus : — Dute pe piaţă şi caută să vinḑĭ scrisurile. S'a dus Văcărescu la un bancher, la duoĭ, treĭ. Bancheriĭ aŭ început a rîde, şi'ĭ ḑiceaŭ :—Sunt frumóse hârtiile d-tale, sunt bine tipărite, dar noĭ nu dăm banĭ pe hârtiile acestea. S'a întors Văcărescu la Credit şi a rugat ajutor, căcĭ omul se încurcase ; ipotecase moşia la Credit ca să scape de ipotecĭ la bancherĭ. In consiliul de administraţie al Credituluĭ s'aŭ găsit duoĭ—treĭ membrĭ, carĭ aŭ propus domnuluĭ Văcărescu să'ĭ dea suma necesară să plătéscă ipotecele datorite, şi 'ĭ-aŭ propus să le vîndă lor scrisurile pe curs de 80. Acésta a fost primul curs al scrisurilor. Văcrescu primi, plăti datoriele la bancherĭ, fără ale ḑice cuĭ a vîndut scrisurile.

«Dupe un an aceiaşĭ bancherĭ, carĭ nu daŭ un ban pe scrisurile luĭ Văcărescu, se înscriau la rând cu administraţia Credituluĭ, ca cumpărătorĭ de scrisurĭ şi contribuiaŭ la urcarea lor. Şi astădĭ scrisurile funciare se numără între efectele cele maĭ sigure române».

Ele s'aŭ impus capitaliştilor carĭ aŭ fost siliţĭ se le cumpere cu orĭ-ce preţ şi orĭ-cât de mare a fost cifra emisiunilor lor.

Din bilanţul Primeĭ Societăţĭ de Credit Funciar Român din Bucurescĭ pe semestrul I 1905 la 30 Iunie 1905 se vede că :

Imprumuturile realisate de la înfiinţarea Societăţeĭ, 1 Iulie 1873 până la 30 Iunie 1905, aŭ fost :

7%	leĭ	64.210.200
5%	«	335.236.000
4%	«	34.005.500
Total	leĭ	433.451.700

După tragerea la sorţĭ eraŭ în circulaţie la 30 Iunie 1905 :

Scrisurĭ furciare 5%	leĭ	258 213.342	50
« « 4%	«	28.435.940	—
Total	leĭ	286 649.292	50

Un asemenea strălucit resultat nu putea de cât să facă să prospere proprietatea teritorială.

Proprietariĭ, găsind banĭ eftini şi cu înlesnirĭ de plată, aŭ putut să'şĭ reguleze averea şi să'şĭ ameliореze moşiile, printr'o cultură maĭ întinsă şi maĭ sistematică.

Inainte de fundarea Credituluĭ Funciar eraŭ proprietarĭ carĭ, din venitul moşiei, nu puteaŭ plăti nicĭ colosalele dobânzĭ datorite la capitalul împrumutat cu ipotecă.

Chiar pe aceştĭ proprietarĭ Creditul Funciar 'ĭ-a scăpat, dacă eĭ s'aŭ pus pe economiĭ şi 'şĭ-aŭ căutat moşiile cu stăruinţă, pricepere şi prevedere.

Ceĭ ce n'aŭ putut scăpa aŭ fost numaĭ aceia carĭ 'şĭ-aŭ îngreuiat cu împrumuturĭ proprietăţile peste puterile lor, spre a face cheltuelĭ neproductive şi nesocotite.

Dar şi pentru aceştia creditul le a fost de un mare ajutor; căcĭ, regulându le proprietăţile şi purgîndu-le de sarcinĭ prin ipoteca sa, le-aŭ făcut să trécă maĭ cu înlesnire şi maĭ cu preţ în mânĭ maĭ harnice şi maĭ producĕtóre.

Este necontestabil, astăţĭ, că amatoriĭ de a cumpĕra moşiĭ se adreséză cu preferinţă la proprietari ale căror proprietăţĭ aŭ trecut şi în privinţa juridică şi în privinţa evaluăreĭ prin esamenul şi studiul administraţiuneĭ societăţeĭ.

XII

Solicitudinea administraţieĭ Primeĭ Societăţĭ de Credit Funciar român din Bucureştĭ pentru proprietariĭ oberaţĭ, a mers şi maĭ departe. Ea a căutat să le procure nu numaĭ arendaşĭ siguri pentru moşiele lor dar şi concurenţĭ în cas de vînţare a moşielor, spre a le ridica valórea ca să le rămâie şi lor ceva după plata datoriilor. Se ştie, în adevĕr, că din Creditul Funciar a eşit proiectul de lege pentru modificarea unor articole din procedura civilă şi din legea actelor autentice spre a înlesni cetelor de sătenĭ arendarea şi cumpărarea de moşiĭ.

D. Dimitrie Sturdza, preşedinte al consiliuluĭ de miniştriĭ, atuncĭ când s'a discutat acel proiect de lege în Senat, a spus curat că obârşia luĭ o are Creditul Fonciar Rural, acolo a fost el alcătuit»

Toţĭ sciŭ că autorul acestuĭ proiect de lege a fost d. Dimitrie Protopopescu sub-directorul Primeĭ Societăţĭ de Credit Fonciar român din Bucureştĭ.

Daca acest proiect pare a fi făcut maĭ mult în interesul sătenilor d'a cumpăra şi arenda moşiĭ, în

realitate, însă, el are menirea d'a veni și în ajutorul marilor proprietarĭ teritoriali încărcațĭ de datorii.

Insușĭ d. Dimitrie Protopopescu, în remarcabila expunere de motive cu care a însoțit proiectul săŭ de lege supus desbaterilor Adunăriĭ deputaților, recunósce acest îndoit scop al proiectuluĭ de lege.

«Proiectul de față, dice d. Dimitrie Protopopescu, are menirea de a aduce un îndoit serviciŭ.

«In prima linie, claseĭ țărănești îĭ va înlesni dobîndirea creditului necesar și, prin urmare, putința de a cumpăra saŭ lua în arendă moșiĭ, cu care chip se resolvă, în parte cel puțin, una din cestiunile sociale cele maĭ arzătoare.

«Proprietariĭ vor găsi un noŭ debușeŭ ca cumpărătorĭ saŭ arendașĭ, și nu vor maĭ fi nevoițĭ de a'șĭ arenda moșiile lor la arendași, în cea maĭ mare parte străinĭ, carĭ, conduși numaĭ de spiritul de a se îmbogăți, le istovesc moșiile, nicĭ a le vinde pe prețurĭ prea joase, din causa lipseĭ de concurență.

«Cu chipul acesta, imensele domeniĭ, carĭ până astădĭ, prin forța lucrurilor, se cumpăraŭ rareorĭ de de câte un particular și adeseaorĭ de societățĭ carĭ aŭ cu totul alt scop de cât de a practica agricultura, vor putea fi maĭ lesne de dobîndit de către clasa țărănească, realisând ast-fel legitimile eĭ dorințe, carĭ sunt și ale țăreĭ întregĭ».

In adunarea deputaților, la discuțiunea generală a proiectuluĭ de lege, d l Toma Stelian, în ce privea partea luĭ atingătoare de îmbunătățirea soarteĭ materiale a locuitorilor sătenĭ, iată cum îl caracteriza:

«Proiectul de lege supus desbaterilor noastre a fost precedat și înconjurat de împrejurărĭ particulare carĭ dovedesc că, de și relativ numaĭ la adăugirea a două aliniate la două texte de procedură civilă, are în realitate o importanță mult mai mare.

«A fost elaborat, dupĕ cum știțĭ, de un economist d is

tins, a căruĭ cunoscinţă şi experienţă în materie, constituesc de sigur, o garanţie pentru necesitatea proiectuluĭ. Este în legătură cu preocuparea de a îmbunătăţi sórta materială a locuitorilor săteni, preocupare care trebue să ne fie scumpă tutulor de o potrivă, abstracţiune de partidul potitic, căruia putem aparţine.

«... ... ...

«... ... ...

«Iată atâtea împrejurărĭ carĭ dovedesc că, fără îndoială, e vorba de un proiect mult maĭ important de cât aparenţa lui».

In ce priveşte folósele, ce acest proiect de lege aducea proprietarilor marĭ şi economieĭ nóstre naţionale, ele aŭ fost puse în evidenţă de d-l Dimitrie Sturdza, pe atunci preşedinte al Consiliuluĭ de Miniştriĭ, prin discursul d-sale rostit la Senat cu ocazia discuţiuniĭ generale a proiectuluĭ de lege în maturul Corp.

Iată cum d-l Dimitrie Sturdza a lămurit acéstă cestiune :

«Există proprietarĭ carĭ doresc să-şĭ vânḑă moşiile lor? Cert că da. In faţa proprietarilor cu moşiĭ marĭ există destuĭ cumpărătorĭ carĭ vor să le cumpere? Nu. Şi maĭ mult încă. Toţĭ cumpărătoriĭ aleargă spre moşiĭ carĭ sunt cu pământurĭ bune, bine situate lângă calea ferată. Moşiile depărtate de calea ferată, cu greŭ găsesc cumpărătorĭ, orĭ-cât de bune ar fi pământurile lor. Atuncĭ ce trebue noĭ să facem?

«Să lăsăm ca proprietariĭ aceia să-şi piardă averea şi să-ĭ maĭ asvârlim cu de-asila în mâna societăţilor de asigurare, după cum s'a întâmplat şi după cum se maĭ întâmplă.

«Apoi societăţile de asigurare au o altă grea cestiune din dosul lor. Ele sunt societăţĭ de acţionarĭ. Şi aşa fiind, se naşte întrebarea ; este bine, este în interesul ţăreĭ, din punctul de vedere naţional, ca so-

cietatea de asigurare internaţională să cumpere moşiĭ, ocolind ast-fel art. 7 din constituţiune ?! (Aplause).

«Eŭ cred că nu este bine acest lucru.

«Maĭ sunt şi alte multe neajunsurĭ, nedeslegate încă de noĭ, fiind că nu ne am ocupat încă de aceste cestiunĭ sociale şi economice, preocupaţĭ până acum de alte cestiunĭ maĭ urgente la ordinea zileĭ. Acele cestiunĭ urgente rezolvite, astă-zĭ intră la ordinea zileĭ, de urgenţă, acele sociale şi economice, cu saŭ fără voia noastră. Bine este să ne astupăm vederile şi auzul ? Nu cred. Bine este să închidem uşa ţăranilor noştrĭ de a cumpra moşiĭ şi să lăsăm acest drept societăţilor de asigurare în contra Constituţiuneĭ, şi, prin urmare, în mod ilegal ? ! De sigur că nu, şi cert este că ar fi maĭ bine să ridicăm stavilele materiale, ce se opun ca creditul funciar rural să ajute pe proprietari în mod maĭ eficace şi să dea ajutor şi ţăranilor, atunci când este posibilitate de a-ĭ ajuta. Proprietariĭ ar putea scăpa o bucată din întregul moşieĭ ce eĭ nu maĭ pot deţine, şi ţăraniĭ neproprietarĭ încă ar avea putinţă de a cumpăra proprietăţĭ, cu uşurinţĭ de plată şi dobânzĭ, precum o fac proprietariĭ marĭ.

«Societăţile de asigurare aĭ căror acţionarĭ sunt în cea maĭ mare parte străinĭ, posedă astă-ḑĭ proprietăţĭ ale căror valóre trece 30 milioane leĭ. Aceste societăţĭ posedă adevărate latifundiĭ !... Şi acésta este un lucru răŭ şi periculos pentru starea nóstră economică.

«De ce, dar, creditul funciar să se sfiască de a veni în ajutorul ţăranilor precum vine în ajutorul proprietarilor marĭ ?

«Proprietarul uneĭ moşiĭ valorând 200.000 leĭ, o are ipotecată la Credit pentru 100 000 leĭ. Capitalurĭ nefiind astă-ḑĭ cu îndestulare disponibile şi aplecate a fi asigurate în moşiĭ, proprietarul maĭ uşor ar afla ţărani să 'ĭ cumpere moşia, rĕmânêndu-ĭ pentru alte

nevoĭ o sumă certă şi disponibilă, şi ne maĭ avênd îngrijirile uneĭ datoriĭ, de carĭ cu greutate numaĭ se póte libera. Iar ţăraniĭ găsesc şi eĭ o uşurare la Credit prin dobânḑĭ, anuităţĭ cu lung termen şi lipsă de intermediarĭ.

«Iată, d-lor, din ce nevoĭ a eşit proiectul de lege care se află în discuţiune.

«Un împrumut făcut la Creditul funciar de o sumă de ţăraní, e fórte greŭ de condus în starea de lucrurĭ de astă-ḑi, maĭ ales la casurile de neplată a anuităţilor. Pentru a uşura situaţiunea, proiectul de lege prevede că ţăraniĭ se vor strânge în obşte pentru a nu da loc la neînţelegerĭ serióse şi la nesiguranţa proprietăţilor, dăunătóre creditului particular şi creditului ţăreĭ. Fie-care înţelege cum că şi procedura se póte îndeplini cu mult maĭ mare uşurinţă cu obştea sătéscă de cât cu o sută de sătenĭ.

«Nevoia acesteĭ legĭ s'a simţit de mult, chiar din primiĭ anĭ aĭ funcţionăriĭ Creditului şi, cu tóte acestea, de abia astă-ḑi a venit d inaintea Parlamentuluĭ. Ea are de scop uşurarea situaţiuneĭ şi a proprietăţeĭ celeĭ marĭ şi aceleí micí, precum şi asîgurarea Creditului funciar cu garanţiĭ suficiente, carĭ să nu'l înfunde în procese nesfârşite şi să slăbească acéstă instituţiune atât de folositóre» [1]).

Prin acest proiect de lege eşit din Creditul funciar rural, se aducea, incontestabil, proprietarilor teritoriali un real serviciu, procurându-le concurenţi atât pentru arendarea moşiilor, cât şi pentru vânzarea lor, la caz de nevoie.

Faţă cu strălucitele resultate ce a dat înfiinţarea creditului funciar român, ţara nu poate fi de cât etern recunoscătóre acelora carĭ, având patrioti-

---

[1]) A se vedea în Partea a doa a acestei lucrărĭ proiectul de lege votat de corpurile legiuitóre şi promulgat prin decret regal.

smul d'a crede în forțele proprii ale națiunii, aŭ luptat cu o energie bărbătească ca să înlăture concurența streină și aŭ fundat prin națiune însă-și această instituțiune atât de bine-făcătoare.

Aceiași recunoștință se datorește și acelora carĭ urmând tradițiunea, aŭ luptat și luptă, cu inimă romànească și din toate puterile lor pentru întărirea și prosperitatea eĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CREDITUL FUNCIAR

EXPLICAŢIUNEA TEORETICĂ ŞI PRACTICĂ A LEGEI ŞI STATUTELOR CREDITULUI FUNCIAR

Planul şi divisiunea lucrăreĭ

După cum am arătat în Introducţiune, instituirea societăţilor de credit funciar a fost autorisată în România prin legea şi statutele Creditului funciar român, promulgate prin decretul domnesc cu No. 827 din 5/17 Aprilie 1873, publicat în *Monitorul Oficial* No. 78 din 6/18 Aprilie 1873; modificate în unele părţĭ prin legea promulgată prin decretul Regal No. 1.569 din 28 Maiŭ st. v. 1882, publicat în *Monitorul Oficial* No. 53 din 4/16 Iuniu 1882; şi în alte părţĭ prin legea promulgată prin decretul Regal No. 836 din 3/16 Martie 1903, publicat în *Monitorul Oficial* No. 268 din 5/18 Martie 1903.

A.

Legea creditului funciar conţine nouă titluri:

I. Titlul întèiŭ tratează despre societatea de credit funciar, reşedinţa, durata şi obiectul.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

II. Titlul al douilea împărţit în patru secţiuni arată: în secţiunea I din ce se compune capitalul social, în secţiunea II din ce se forméză capitalul de reviriment (capitalul de mişcare); în secţiunea III din ce se forméză capitalul de reservă şi în secţiunea IV se prevede capitalul de subvenţiune (împrumutare).

III. Titlul al treilea stabileşte beneficiile societăţii.

IV. Titlul al patrulea împărţit în doă secţiuni coprinde: în secţiunea I condiţiile împrumuturilor, iar în secţiunea II plata împrumuturilor.

V. Titlul al cincelea întitulat despre scrisurile fonciare (Lettres de gage sau Pfandbriefe) are o singură secţiune consacrată obligaţiunilor emise de societate.

VI. Titlul al şeasilea, privitor la privilegiile acordate societăţii creditului fonciar pentru siguranţa şi împlinirea împrumuturilor, în capitolul său I enumeră în trăsurĭ generale drepturile şi mijlócele de esecuţiune ce are societatea contra împrumutaţilor şi privilegiele séle faţă de terţiĭ.

Apoi tratează în special în § 1 despre secuestrare; şi în § 2 despre espropriaţiune şi vîndare.

VII. Titlul al şéptelea arată cine judecă contestaţiile ce s'ar putea ridica fie între împrumutaţi şi societate fie între guvern şi societate.

VII. Titlul al optulea tratează despre supravegherea guvernului.

IX. Titlul al nouălea conţine disposiţiuni generale.

B

Statutele coprind ḑece titluri:

I. Titlul întâiŭ tratează despre numirea societăţiĭ, obiectul, durata şi scaunul ei.

II. Titlul al doilea sub denumirea de fondul social este împărţit în patru secţiuni

Secţiunea I arată din ce se compune capitalul social; Secţiunea IIa cum se forméză capitalul de revirement; Secţia IIIa se ocupă de capitalul de reservă; iar secţiunea IVa de capitalul de subvenţiune (împrumutare).

III. Titlul al treilea, sub denumirea de Societariĭ, are două secţiunĭ. In secţiunea I se vorbeşte de drepturile şi obligaţiunile membrilor societăţeĭ; iar în secţiunea a doa de beneficiile societăţiĭ.

IV. Titlul al patrulea tratează despre direcţia şi administraţia societăţiĭ. El este împărţit în patru secţiuni. Secţiunea 1 este privitóre la directorul şi subdirectoriĭ societăţiĭ; secţiunea 2a arată puterile consiliuluĭ de administraţie; secţiunea 3a pe acelea ale Adunăriĭ generale, iar secţiunea 4-a este privitóre la adunarea şi comitetul detentorilor scrisurilor funciare.

V. Titlul al cincilea are de obiect împrumuturile şi plăţile împrumuturilor.

VI. Titlul al şaselea tratează despre scrisurile fonciare (Lettres de gage).

VII. Titlul al şaptelea expune regulele relative la inventariĭ şi socotelĭ anuale.

VIII. Titlul al optulea arată cum se pot modifica statutele.

IX. Titlul al noulea prevede liquidarea şi disolvarea societăţii.

X. Titlul al zecelea coprinde disposiţiunĭ privitóre unele la detentoriĭ de scrisurĭ funciare şi la constituirea comitetuluĭ lor, altele la modul de complectare a lacunelor din statute, declarând că statutele sunt considerate ca făcând parte din lege.

Fără a adopta, întocmaĭ, ordinea şi divisiunea materiilor, aşa cum sunt stabilite în legea şi statutele Creditului Funciar, am căutat să împărţim şi noĭ di-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

feritele dispoziţiuni ale legiĭ şi statutelor Creditului Funciar, după deosebitele obiecte la carĭ ele se referă, pentru a face să se înţeleagă maĭ bine regulele carĭ guvernează instituţiunea Creditului Funciar.

In interpretarea ce am dat articolelor din legea Creditului Funciar, combinate cu articolele corespundătóre din statute, ne am întemeiat atât pe doctrină, cât şi pe jurisprudenţa instanţelor noastre judecătoreştĭ.

Studiul nostru are de obiect, maĭ ales, instituţiunea Primei Societăţĭ de Credit Funciar din Bucureştĭ; căcĭ, numaĭ eĭ îĭ sunt aplicabile toate dispoziţiunile din legea şi statutele Creditului Funciar, în urma ultimelor modificărĭ aduse lor, în anul 1903. Art. 94 din lege, în adevăr, prescrie în mod formal că:

«Modificarea de la art. 1 al legiĭ este aplicabilă tutulor institutelor de Credit Funciar.

«Tóte cele-l'alte modificărĭ din presenta lege privesc numaĭ pe Prima Societate de Credit Funciar Român din Bucureştĭ.»

Lucrarea nóstră este împărţită în patru părţĭ.

Partea întâia conţine explicaţia teoretică şi practică a legiĭ şi statutelor Creditului Funciar.

In această parte, pentru mai multe cestiuni, am reprodus şi studiile deja făcute de noĭ, în privinţa lor, prin diferite organe de publicitate.

Partea a doua coprinde: Legea şi statutele Creditului Funciar, legea pentru modificarea art. 74 şi 54 din procedura civilă şi a art. 19 din legea pentru autentificarea actelor şi legea pentru titlurile la purtător perdute, distruse furate etc.

Partea a treia este consacrată la reproducerea tutulor formularelor şi actelor adoptate de Prima Societate de Credit Funciar Român din Bucureşti.

Partea a patra conţine diferite studiĭ şi criticĭ asupra unor cestiuni carĭ interesează pe Creditul Funciar Rural.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

PARTEA INTĂIA

EXPLICAȚIA TEORETICĂ ȘI PRACTICĂ A LEGII ȘI STATUTELOR CREDITULUI FUNCIAR

TITLUL I

Societăţile de Credit funciar. Obiectul, durata, reşedinţa şi operaţiunile lor.

I

Prin articolul I din legea creditului funciar, se autorisă instituirea de societăţĭ de credit funciar, pe basa principiului asociaţiunei directe şi a garanţieĭ mutuale a proprietarilor teritorialĭ, cu scop de a procura proprietarilor, care vor să se împrumute cu ipotecă, *putinţa de a se libera de datoriĭ prin anuităţĭ cu lungĭ şi scurte termene.*

Adoptând acest principiu, legiuitorul a fost condus de următórele douĕ ideĭ :

1. A înlesni liberarea împrumutatului proprietar de imobile, permiţêndu-ĭ să achite, prin micĭ fracţiunĭ şi într'un timp îndelungat, capitalul împrumutat.

2. A aduce proprietăţiĭ funciare încrederea capitaluluĭ, substituind creditulu ĭ individual creditul colectiv şi dând creditului ipotecar avantagele creditulu ĭ mobiliar.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

«Prima idee, ḑice Louis Donaud [1]) corespunde uneĭ necesităţĭ tot aşa de veche ca şi proprietatea individuală însăşĭ, şi care póte să nu fie de cât consecinţa desvoltăriĭ sale exagerată. Când unuĭ proprietar îĭ lipsesc mijlócele necesare d'a face faţă la cheltuelile de îmbunătăţirea proprietăţiĭ şi cu atât maĭ mult la acelea de cultură, el nu poate compta, dacă vrea să şi le procure printr'un împrumut, că pământul o să'ĭ dea capitalul împrumutat în termenul, de ordinar, fixat de către împrumutător: pe de o parte, capitalistul nu consimte a'şĭ angagia banul sĕŭ de cât pentru un scurt timp; de altă parte, pământul nu reconstitue de cât cu încetul şi nu póte reda de cât într'un lung termen capitalul ce a absorbit».

Trebuia găsit un mijloc care să dea putinţa proprietaruluĭ împrumutat ca, din venitul imobiluluĭ sĕŭ să plătéscă atât dobânda cât şi o mică parte din capital, şi ast-fel s'a dat nascere împrumutuluĭ cu amortisment.

Numaĭ creditul individual, însă, nu era suficient pentru a face pe capitalist să admită acest mod de plată, care oferea pentru dânsul marĭ dificultăţĭ atât pentru a reintra în capitalul împrumutat cât şi pentru a urmări achitarea lui.

«Se substitui, dar, ḑice Donaud, creditului individual creditul colectiv; şi, printr'o ingenioasă combinaţie, se ajunse a se garanta capitalistuluĭ, spre a-şĭ da banul cu împrumut pe ipotecă, avantagiile, cari se păreau că nu i le puteaŭ oferi de cât comerciul şi industria: plata esactă a dobânḑilor, înlesnirea de transfert, şanse de ridicarea capitaluluĭ. Tóte acestea se dobândiră prin crearea scrisurilor funciare (lettres de gage). Un număr óre-care de proprietari se întrunesc şi

1) Les privilèges du Credit foncier, et les droits des tiers, pag. 5.

forméză o societate, ființă morală. Acela dintre eĭ care voește să se împrumute subscrie către asociațiune un angajament ipotecar și priimește, în schimb, obligațiuni saŭ scrisurĭ funciare (lettres de gage) până la concurența unei părțĭ numaĭ din valórea imobilelor sale. Detentorilor acestor scrisurĭ funciare (lettres de gage) asociațiunea le garantéză o dobândă moderată și plata capitalului în óre-carĭ condițiunĭ. Plata atât a dobânḑiĭ cât și a capitaluluĭ este asigurată prin solvabilitatea asociațiuneĭ, resultând din responsabilitatea solidară a tutulor membrilor eĭ și din angagiamentele ipotecare ce ea priimește.

«Chiar de n'ar plăti împrumutatul la scadență, împrumutătorul tot îșĭ priimește exact dobânda din mâinile asociațiuneĭ; și el n'are să se témă că acésta n'o să fie în stare să-și ție promisiunea; căcĭ, ea și-a impus regule severe pentru acordarea împrumuturilor și legiuitorul i-a dat mijlóce energice pentru a asigura esecutarea angajamentelor împrumutaților. Există, dar, *plată esactă a dobânḑiĭ și o întrebuințare solidă a banilor.*

«Cu aceste garanții scrisurile fonciare găsesc cu înlesnire cumpărătorĭ. Cum ele aŭ o valóre uniformă și notoriă, un târg se deschide pentru ele și detentorul lor póte, după voia luĭ, să le transforme în bani; prin urmare, este și *facilitate de transfert.* Ele sunt d'altmintrelea, prin micele lor împărțirĭ, accessibile micilor capitaliștĭ; ceea ce face, pe lângă avantagiele unei solide întrebuințărĭ a banilor, ca ele să fie căutate și ast-fel să presinte și *șanse de urcarea capitaluluĭ.*

«Iată cum, ḑice Donaud, s'aŭ născut cele două idei fundamentale ale asociațiunilor de Credit fonciar» [1]).

---

[1]) Les privileges du Credit foncier et les Droits des tiers, pag. 9.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Condus de aceste ideĭ legiuitorul nostru, prin art. 1 al legiĭ Creditului Funciar, a autorisat înfiinţarea de societăţĭ de Credit Funciar în România, cu drepturile şi după regulele determinate prin acea lege şi putând să aibă şi sucursale.

II

Notăm aci, în trăsuri generale, principalele privilegiĭ acordate societăţilor de Credit Funciar :

1⁰ Dreptul de a emite scrisurĭ funciare (Lettres de gage saŭ Pfandbriefe (art. 2 lege).

2⁰ Scrisurile funciare sunt primite la tóte casele Statuluĭ ca garanţie, cu aceleaşi condiţiunĭ cu carĭ sunt primite efectele Statuluĭ. Fondurile incapabililor, ale comunelor şi stabilimentelor publice saŭ de utilitate publică pot fi întrebuinţate în cumpărărĭ de scrisurĭ funciare, (art. 53 din lege).

3⁰ Falsificarea scrisurilor funciare este supusă la aceaşĭ penalitate ca şi pentru acea a efectelor Statuluĭ, (art. 92 din lege).

4⁰ Este suprimat termenul de graţie pentru debitoriĭ societăţeĭ, (art. 54 din lege).

5⁰ Plata anuităţilor datorite societăţiĭ nu póte fi oprită prin nicĭ o oposiţiune, (art. 55 din lege),

6⁰ Societatea are dreptul de secuestrare a imobiluluĭ, cu privilegiŭ asupra venituluĭ. (art. 57 până la 59 inclusiv din lege).

7⁰ Are dreptul de expropriere cu o procedură specială. (art. 60 şi următórele din lege).

8⁰ Ipotecele constituite în profitul societăţiĭ n'aŭ trebuinţă a fi reinouite ; prescripţiune nu curge contra lor, (art. 87 din lege).

9⁰ Nu se póte pune secuestru pe averea mobilă saŭ imobilă a Societăţiĭ Creditului. (art. 88 din lege).

10⁰ Creanţele ipotecare ale Societăţiĭ nu sunt supuse legilor falimentelor, (art. 89 din lege).

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

11⁰ Dobânḑile la anuităţile neplătite Societăţiĭ, la scadenţă, curg de drept în profitul eĭ, fără nicĭ o punere în întârḑiere (art. 36 l. 86 st.).

12⁰ Societatea pentru plata creanţeĭ sale nu este supusă la termenele şi formalităţile tabloluĭ de ordine (art. 70 din lege).

13⁰ Creanţele, documentele, scrisurile funciare, certificatele şi actele Societăţiĭ Credituluĭ Funciar sunt scutite de orĭ-ce drept de timbru, înregistrare şi alte imposite, (art. 90 din lege).

De aceste drepturĭ şi de tóte disposiţiunile legii şi statutelor Credituluĭ Funciar nu se pot bucura până la $^1/_{14}$ Iunie 1933 de cât numaĭ asociaţiunile de proprietari teritorialĭ şi asociaţiunile formate între proprietariĭ de imobile urbane.

Legiuitorul în aliniatul al treilea al art. 1 din legea Credituluĭ Funciar opreşte, în mod categoric, până la $^1/_{14}$ Iunie 1933 formarea vre unuĭ institut de credit funciar prin asociaţiunĭ de capitalişti.

Ultimul aliniat, însă, al art. 2 din lege permite înfiinţarea uneia saŭ maĭ multor băncĭ ipotecare, supuse regimuluĭ dreptuluĭ comun.

II

In ce priveşte institutele de Credit Funciar, formate prin asociaţiunea proprietarilor de imobile, legea nu limitéză numĕrul lor. Legiuitorul a admis sistemul pluralităţiĭ pentru aceste instituţiunĭ.

In ultimul aliniat al art. 1 din legea Credituluĭ Funciar se dispune numaĭ că societăţile de proprietarĭ, ce vor voi a se constitui, vor cere autorizarea ministeruluĭ de finance, pe baza acesteĭ legĭ şi a statutelor.

Pentru înfiinţarea Primeĭ Societăţĭ de Credit funciar român din Bucurescĭ, a trebuit să se îndepli-

néscă cerințele articolului 3 din lege în următórea coprindere:

«Indată după promulgerea Legeĭ și statutelor Creditului Funciar Român se institue un comitet compus de Ministrul Financelor, de Prețedintele Adunăreĭ Deputaților și de cel maĭ în vârstă din Vice-prețedinții Senatuluĭ.

«Acest comitet face apel, prin o publicațiune în *Monitorul Oficial*, tuturor proprietarilor teritoriali din România, cari vor voi a face parte din Prima Societate.

«Inscriindu-se 60 proprietarĭ funciarĭ cu un capital de cel puțin de 3.000.000 lei în proprietăți, constatate de către comitet valabile pentru acest capital prin rolurile impositului funciar al Statului, o societate va fi constituită».

La formarea uneĭ nouĭ societățĭ de proprietarĭ pentru formarea unuĭ alt institut de credit funciar, față cu ultimul aliniat al art. I din lege, nu maĭ este nevoie de întocmirea comitetuluĭ prevĕdut de art. 3, nicĭ de publicațiunea prin *Monitor*, despre care se vorbesce acolo. Pentru ca societatea să pótă fi constituită, credem că este destul să fie 60 proprietarĭ fonciarĭ cu un capital de 3.000.000 leĭ în proprietăți, constatate de către Ministerul de finance valabile pentru acest capital prin rolurile impositului funciar ale statuluĭ.

Societatea, ast-fel constituită, va cere autorisarea Ministeruluĭ de finance pe basa legiĭ și a statutelor Creditului funciar.

Este de observat că, deși legiuitorul a admis sistemul pluralității pentru creditele funciare formate de proprietarĭ, când a fost vorba, însă, de a le veni în ajutor printr'un capital de subvențiune, acel ajutor n'a voit să'l acorde decât numaĭ celor dintâĭ

societăţĭ ce se vor constitui în Bucurescĭ, Iaşĭ şi Craiova.

Art. 19 din lege prevede în adevăr că:

«Până la formarea fondului de reservă prescris la art. 18, guvernul, pe a sa răspundere, va deschide fie-căreia din cele d'intâiŭ societăţĭ, ce se vor constitui în Bucurescĭ, Iaşĭ şi Craiova, un credit la Casa de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ până la 1.500.000 leĭ cu un procent maximum de 3 la sută pe an».

Creditele fonciare, dar, înfiinţate de asociaţiunĭ de proprietarĭ în alte localităţĭ de cât cele desemnate în art. 19, n'aŭ drept la nicĭ un capital de subvenţiune.

IV

Societăţile de Credit funciar, instituite prin legea Creditului funciar, au o durată ilimitată şi operaţiunile lor se întind în tótă România (Art. 5 l. 2 St.).

Art. 4 din lege impune societăţeĭ obligaţiunea de a'şĭ alege reşedinţa sa.

Atât prin art. 30 din lege cât şi prin art. 2 din statute, se fixéză domiciliul şi scaunul Primeĭ Societăţĭ de Credit funciar în Bucurescĭ.

Acolo societatea îşĭ alege domiciliul în contractul de împrumutare.

La Tribunalul aceluĭ domiciliu al sĕŭ trebuesc îndreptate orĭ-ce acţiunĭ contra eĭ, cum dispune aliniatul 3 al art. 70 din legea Creditului funciar.

Operaţiunile ce societatea este autorizată să facă sunt cele prevăḑute în articolele 6 din lege şi 1 din statute şi carĭ sunt următoarele:

«1. A face proprietarilor de nemişcătóre împrumuturĭ pe ipotecă cu lungĭ termine, a cărora plată ce va opera prin anuităţĭ, şi împrumuturĭ cu scurte termine tot pe ipotecă.

«2. A înfiinţa, pe baza acestor împrumuturĭ, scri-

surĭ funciare (Lettres de gage, Pfandbriefe), pentru o valóre care nu va putea să întrécă sumele datorite de împrumutaţĭ.»

Art. 86 din lege opreşte formal pe Societatea Creditului Funciar d'a face alte operaţiuni de cât cele prevăzute maĭ sus.

Din disposiţiunile articolelor 6 din lege şi 1 din statute ar rezulta că Societatea nu poate face proprietarilor de cât două felurĭ de împrumuturĭ pe ipotecă: unul cu lungĭ termene plătibil prin anuităţĭ şi altul cu scurte termene.

Tot aceasta reese şi din cele prescrise la art. 27 din lege în care se spune lămurit că: «conform art. 6 din lege, Societatea face două felurĭ de împrumuturĭ pe ipotecă: unele sunt platnice prin anuităţĭ calculate ast-fel ca datoria să fie stinsă într'un timp, care nu va putea fi maĭ scurt de ḑece anĭ, nicĭ trece peste şése-ḑecĭ anĭ. Cele-l-alte sînt a se plăti în termene scurte»

In art. 68, însă, din statute carĭ fac parte integrantă din lege, de şi se ḑice în primul aliniat că societatea face două felurĭ de împrumuturĭ pe ipotecă, în cele-l'alte aliniate face să se vaḑă că, în realitate, treĭ felurĭ de împrumuturĭ póte acorda societatea.

Şi'n adevĕr, iată cum se exprimă legiuitorul, în al doilea şi al treilea alineat al art. 68 din statute:

«Unele sunt înapoiate cu termene lungĭ prin anuităţĭ, calculate ast-fel ca datoria să fie amortisată într'un termen, care nu va putea fi maĭ mic de ḑece anĭ, nicĭ maĭ mare de 60 anĭ.

«Cele-l'alte sunt înapoiate cu termene scurte, cu saŭ fără amortizare».

Sunt dar treĭ felurĭ de împrumuturĭ ipotecare pe carĭ le póte acorda Creditul Funciar:

1⁰ Imprumuturĭ plătibile prin anuităţĭ cu lungĭ termene.

2⁰ Imprumuturĭ cu scurte termene cu amortisment.

3⁰ Imprumuturĭ cu scurte termene fără amortisment.

Imprumuturile cu lungĭ termene se fac pentru o durată de 10 anĭ, cel puţin, şi 60 anĭ cel mult, calculându-se anuitatea după numărul anilor. Ele se plătesc prin anuităţĭ semestriale.

Imprumuturile cu termene scurte sunt acelea carĭ se plătesc într'un termen maĭ scurt de 10 anĭ.

Acestea pot fi, ca împrumuturile ordinare, plătibile la ḑi fixă fără amortisment; şi, în acest cas, ele aŭ o dobândă fixată de administraţia Credituluĭ Funciar, dobândă care nu póte întrece cifra de 7% prevĕḑută de art. 31 din legea Credituluĭ Funciar; saŭ pot să fie plătibile prin anuităţĭ carĭ se coprinḑă fiecare, afară de dobîndĭ şi cheltuelĭ de administraţie, şi o fracţiune din capital.

Aceste anuităţĭ sunt maĭ mult saŭ maĭ puţin ridicate după lungimea termenuluĭ acordat.

In tabelele de anuităţĭ adoptate de Prima Societate de Credit Funciar Român din Bucureştĭ, figuréză ca cel maĭ scurt termen acela de 5 anĭ. [1])

Imprumuturĭ cu termen maĭ scurt de 10 anĭ, cu amortisment saŭ fără amortisment, nu s'aŭ acordat de societate până acum.

Şi în Franţa împrumuturile cu scurt termen, cu sau fără amortisment, sunt foarte rarĭ. Creditul Funciar din Franţa a încetat chiar de a face împrumuturĭ fără amortisment, de când a încheiat tractatul sĕŭ cu sub-comptoriul întreprinḑătorilor [2]).

[1]) A se vedea aceste tabele în partea a doua a acesteĭ lucrărĭ la finele statutelor Credituluĭ Funciar.

[2]) Traité du Credit Foncier de J. B. Josseau vol. I. pag. 45.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Creditul nostru funciar, dar, ca şi cel din Franţa, maĭ că nu face de cât împrumuturĭ cu lungĭ termene.

Atât după ultimul alineat al art. 27 din legea Creditului Funciar cât şi după ultimul alineat al art. 68 din statute, tóte împrumuturile la Creditul nostru Funciar se efectuează numaĭ în scrisurĭ funciare.

TITLUL II

Societariĭ

Articolele 12 din lege, 8 şi 19 din statute declară că: sunt membriĭ aĭ Societăţiĭ Creditului Funciar şi fac parte dintr'însa toţi proprietariĭ carĭ îşĭ aŭ proprietăţile lor ipotecate Societăţiĭ.»

Devin societarĭ şi toţi aceia către carĭ trece moşia cu sarcina împrumutuluĭ ipotecar la Credit, în casurile prevĕdute de art. 70 alineat 2 din lege şi de art. 96 alineatul 1 din statute.

Alineatul al doilea al art. 70 din legea Creditului Funciar statutează că: «vînḑarea publică, efectuată după cererea societăţiĭ, a imobilelor ipotecate, nu purgează aceste imobile de ipoteca societăţiĭ. Datoria către societate se transferă la cumpărătorul proprietăţiĭ, împreună cu partea ce i se cuvine din capitalul social făcându-l ast-fel membru al societăţiĭ.»

In alineatul I al articoluluĭ 96 din statute, găsim de asemenea că; «dacă un bun angagiat la societate se pune în vînḑare, în urmă de cererĭ făcute de către societate, de guvern sau de simpliĭ particularĭ, împrumutul făcut la societate nu intră la masă, ci el se transferă cumpărătoruluĭ proprietăţiĭ, împreună cu partea ce i se cuvine în capitalul social; aceasta face pe noul proprietar membru al societăţiĭ.

Societar maĭ este şi acela care dobândeşte, prin

orĭ-ce mod de achisiţiune, proprietatea unuĭ imobil ipotecat Societăţiĭ, când titlul său de proprietate a fost recunoscut de societate; de óre-ce acel imobil trece asupra luĭ cu datoria ipotecară către Creditul Funciar, potrivit art. 25 din legea Credituluĭ Funciar, ast fel formulat :

«Transmisiunea imobiluluĭ angagiat, fie prin vîndare, zestre, donaţiune, expropriaţiune saŭ orĭ-ce alt-fel de alienaţiune saŭ transacţiune, nu descarcă acel imobil de la obligaţiunile luate către Creditul Funciar».

Apoĭ ultimul alineat al art. 8 din statute spune lămurit că : «drepturile precum şi sarcinele împrumutatuluĭ se transferă aceluĭ care devine proprietar al bunuluĭ angagiat către Societate».

Maĭ găsim, în fine, stabilit în art. 23 din statute că: «orĭ-ce împrumutare trage după sine, de drept, adesiunea la statutele societăţiĭ şi la decisiunile Adunăriĭ generale.»

Prin nrmare, orĭ-ce debitor al Societăţiĭ Credituluĭ Funciar, cu un imobil ipotecat eĭ, este societar ; şi, în acéstă calitate, el are dreptul să participe la beneficiile Societăţiĭ.

Art. 23 din lege şi 21 din statute recunosc formal că : «orĭ-ce sumă împrumutată de la Societate pe ipotecă dă drept la proprietatea activuluĭ social şi la partagiul beneficiilor ; aceste din urmă, însă, în proporţiune cu ratele ce se plătesc.»

Art. 22 din statute adaogă că: dreptul de participare la beneficiile societăţiĭ este indivisibil ; Societatea nu recunósce de cât un singur proprietar pentru acest drept.

In art. 24 tot din statute se spune că : «Moştenitoriĭ şi creditoriĭ unuĭ membru d'aĭ Societăţiĭ Creditului Funciar nu pot, sub nicĭ un cuvînt, să provóce punerea peceţilor pe bunurile şi pe valorile

Societăţiĭ, saŭ să céră împărţéla saŭ lichidaţiunea, orĭ să se amestece sub nicĭ un cuvênt în administraţiunea sa.

Pentru esersarea drepturilor lor, eĭ trebue să se raporteze la inventariele sociale şi la deliberările Adunăriĭ generale».

Dar dacă societarul are dreptul d'a participa la beneficiile societăţiĭ, el trebuie asemenea să participe, ḑice art. 8 din statute, şi la pagubele ce ar resulta din operaţiunile societăţiĭ ; căcĭ, există solidaritate între toţĭ membriĭ societăţiĭ.

Art. 12 din lege prescrie, în adevĕr, că : tóte ipotecile garantéză, într'un mod solidar, totalitatea obligaţiunilor contractate de societate ; fie-care din proprietăţile ipotecate garantează, maĭ întâiŭ, vărsămîntul regulat al dobînḑilor şi al amortismentuluĭ datorieĭ ce ea a contractat, şi în urmă garantează, în casul când principiul de solidaritate trebuiesce a fi aplicat; garanţia se împarte între tóte ipotecele, în proporţiune cu sumele cu carĭ se află fie-care din ele grevată către societate la epoca acesteĭ operaţiunĭ.»

Aplicaţia principiuluĭ solidarităţiĭ consacrat de art. 12 suscitat o găsim şi în art. 15 din lege în următoarea cuprindere :

«Dacă Societatea, vînḑênd un bun căḑut în posesiunea sa, nu va scóte tótă datoria cu care acea proprietate este grevată, suma se varsă la capitalul de revirement, luându-se deficitul din fondurile capitaluluĭ social şi capitaluluĭ de reservă. Dacă nici capitalul social, nicĭ capitalul de reservă nu este de ajuns, suma care ar maĭ trebui, se va lua din capitalul prevĕḑut la art. 19, şi se va înapoia acestuĭ din urmă printr'o preluare asupra tutulor proprietăţilor angagiate, în proporţiune cu ce maĭ rĕmâne din datoria fie-căreia din ele.»

TITLUL III

Fondul social

SECŢIUNEA I

Capitalul social.

Formarea capitaluluĭ social este regulată de articolele 7, 8, 9, 10 şi 11 de sub titlul II, secţiunea I din legea Creditului Funciar, şi articolel 3, 4, 5, 6 şi 7 de sub titlul II, secţia I din statute.

In disposiţiunile sus citatelor articole din legea şi statutele Creditului Funciar găsim că capitalul social se formézǎ din 2% în scrisurĭ funciare, ce fiecare împrumutat varsă în casa Societăţiĭ din suma ce primeşte cu împrumut; şi acea sumă nu se restitue de societate împrumutatuluĭ de cât fără dobândă şi numaĭ atuncĭ când el şi-a plătit complect întréga datorie contractată la Societate. Pentru plata acestuĭ avans de 2% din suma împrumutată, proprietarul primesce de la Societate o chitanţă tăiată dintr'un registru cu matcă sub semnăturile casieruluĭ şi directoruluĭ şi purtând sigiliul Societăţiĭ.

Acéstă chitanţă se liberéză pe numele împrumutatuluĭ şi nu póte trece la altă persónă, fără proprietatea angagiată, din care acea chitanţă face parte integrantă.

Dacă o proprietate, ipotecată la Societate, trece la o altă persónă prin orĭ ce mod de transmiterea proprietăţeĭ, dreptul împrumutatuluĭ la partea sea din capitalul social, trece cu proprietatea la noul proprietar pe numele căruia trebuie transferată chitanţa cea vechiă.

De acea, noul dobânditar al proprietăţeĭ trebuie să primescă de la fostul proprietar chitanţa capitaluluĭ social pentru a o presinta Societăţeĭ Creditului Funciar ca să-l recunóscă de proprietar şi să transfere pe numele luĭ acea chitanţă.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Alineatul 2 al art. 10 din legea Creditului Funciar şi alineatul 3 al art. 6 din statute dispun că :

«Daca o proprietate angagiată la societate se împarte şi daca consiliul de administraţie consimte a recunóşte douĭ saŭ maĭ mulţĭ debitorĭ, pe fie-care pentru partea sa de proprietate, chitanţa relativă la acea proprietate se împarte proporţional cu împărţéla împrumutuluĭ şi se transferă pe numele nouilor proprietarĭ.

Din aceste dispositiunĭ resultă :

1⁰ Că proprietariĭ carĭ se împart trebuie să se adreseze societăţiĭ pentru a obţine recunóşterea lor de proprietarĭ pe părţile ce şi-aŭ atribuit în imobil şi împărţirea între dânşiĭ a datorieĭ ipotecară, în proporţiune cu părţile fie-căruia din imobilul ipotecat.

2⁰ Că Societatea are facultatea de a admite saŭ nu această cerere.

Ceĭ ce împart între dînşiĭ o moşie ipotecată la Societate, caută să fixeze, prin actul de partagiŭ, şi partea ce ia fie-care dintr'înşiĭ din datoria ipotecară.

Pentru a nu fi expuşĭ să vadă respinsă cererea lor de a se încuviinţa de Societate împărţirea moşiĭ şi divizarea datorieĭ ipotecară între dînşiĭ, este prudent ca, înainte de efectuarea partagiuluĭ, să se presinte Societăţiĭ în mod oficios proiectul de partagiŭ spre a-şĭ da avizul eĭ asupra divizăriĭ creanţeĭ sale ipotecară.

Orĭ care ar fi, însă, avizul prealabil al societăţiĭ asupra moduluĭ de împărţire a creanţeĭ sale de către coproprietarĭ, rămâne întreg dreptul societăţiĭ d'a aprecia, atuncĭ când i se va cere, în mod oficial, de către copărtaşĭ recunoaşterea lor definitivă de proprietarĭ pe părţile atribuite lor în imobilul ipotecat daca cei-ce s'aŭ împărţit aŭ avut saŭ nu dreptul a împărţi imobilul; şi daca formalităţile partagiuluĭ aŭ fost bine îndeplinite.

Trebue, dar, ca ceĭ ce s'aŭ împărţit să dovedéscă societăţeĭ şi dreptul lor necontestabil de proprietate asupra imobiluluĭ ce aŭ impărţit, pentru a obţine de la ea recunoaşterea lor de proprietarĭ pe părţile ce aŭ luat în imobilul ipotecat eĭ şi în acelaş timp şi devizarea datorieĭ ipotecare.

Alt-fel, creanţa ipotecară a societăţeĭ fiind indivisibilă şi stipulat fiind acésta, în mod expres, în tóte contractele de împrumutare, societatea are dreptul a o reclama în totalitate de la fie-care din moştenitoriĭ împrumutatului.

Acuma, după ce am arătat din ce se compune capitalul social, maĭ rămâne să adăogăm că el este destinat, ca şi capitalul de rezervă, a servi la plata deficituluĭ prevăḑut de art. 15 din lege şi 13 din statute; iar venitul luĭ servá la formarea capitaluluĭ de revirement.

In darea de seamă a consiliuluĭ de administraţie al Primeĭ Societăţĭ de Credit Funciar Român din Bucureşti pe anul 1904 se vede la pag. 12 că capitalul social figurează în bilanţ la Passiv, pentru suma de leĭ 6.404.243 din carĭ; leĭ 5.686,300 în scrisurĭ funciare 5%, 617.100 scrisurĭ funciare 4% în numerar 843 leĭ.

SECŢIUNEA II-a

Capitalul de Revirement

(Capital de mişcare)

Articolul 13 din legea Credituluĭ Fonciar şi articolul 9 din statute arată din ce se compune capitalul de revirement. El se formézá din tóte sumele ce provin din plăţile făcute de împrumutaţĭ, cu lungĭ termene (anuităţĭ, dobânzĭ şi amortisment), din dobânḑile produse de capitalul social, din vărsămintele făcute pe împrumuturi cu termene scurte, din veni-

turile societăţiĭ, carĭ provin de la bunurile ce aŭ devenit proprietatea sa, din tóte sumele produse din vînḑarea acestor bunurĭ, din contribuţiunea anuală de maximum 0,50% (½%) plătită asupra sumeĭ împrumuturilor; în fine din tóte recetele ce se operéză în favorea Societăţiĭ şi carĭ nu sunt afectate la formarea capitaluluĭ de reservă.

Art. 14 din lege şi 10 din statute determină întrebuinţarea capitalului de revirement şi prevede resursele la care se recurge în cas de insuficienţă a acelui capital.

După sus-citatele articole capitalul de revirement este destinat a plăti:

a) dobînḑile cupónelor scrisurilor funciare,

b) scrisurile funciare eşite la tragerea la sorţi anuală, şi

c) cheltuelile de administraţie.

Sumele ce vor rămânea disponibile după aceste plăţi servesc a plăti datoria contractată la casa de depunerĭ pe baza art. 29 din lege şi 17 din statute carĭ dau drept societăţiĭ la un capital de subvenţiune din partea statului.

In cas cînd capitalul de revirement n'ar fi de ajuns pentru acoperirea trebuinţelor sus menţionate şi pentru serviciele cupónelor cu scadenţă împlinită a plăţeĭ integrale a scrisurilor funciare eşite la sorţi şi a cheltuelelor de administraţiune, suma, care ar lipsi, se va acoperi din capitalul de reservă, şi, în cas când nicĭ acesta nu ar ajunge, se va plăti conform art. 19 din lege şi 17 din statute, adică din capitalul de subvenţiune.

Art. 11 din statute prescrie că cu o lună înainte de epoca plăţiĭ scrisurilor funciare şi a cupónelor, trebue să se afle în casa societăţiĭ sumele necesare pentru facerea acelei plăţĭ.

Pentru ca Societatea să póată avea aceste sume în

termenul maĭ sus determinat, art. 113 din statute prescrie că intervalul între vĕrsĕmîntul anuităţilor de către împrumutaţĭ şi plata dobânḑilor aducătorilor de scrisurĭ funciare să fie de două lunĭ.

Am vĕḑut că capitalul de reviriment se compune şi din sumele produse din vênḑarea bunurilor carĭ aŭ devenit proprietatea Societăţiĭ. Dacă din vînḑarea acestor bunurĭ Societatea nu va scóte tótă datoria cu care acea proprietate a fost grevată, atuncĭ, conform art. 13 din statute şi 15 din lege, suma se varsă la capitalul de reviriment, luându-se deficitul din fondurile capitaluluĭ social şi capitaluluĭ de rezervă; dacă nicĭ capitalul social, nicĭ capitalul de rezervă nu sunt de ajuns, suma care ar maĭ trebui se va lua din capitalul de subvenţiune.

Vom arăta până când Societatea póte recurge la acest capital, când vom vorbi de capitalul de subvenţiune.

Art. 12 din statute dispune că: «la finele fie-căruĭ exerciţiu, capitalul de reviriment care se găseşte băgat în împrumuturi cu termene scurte, saŭ care s'ar afla în casele societăţeĭ în efecte saŭ în metalic saŭ în scrisurĭ funciare (lettres de gage) se va reporta asupra exerciţiuluĭ următor într'o proporţiune, care sĕ fie potrivită cu plăţile făcute saŭ datorite de împrumutaţĭ pentru amortisarea împrumuturilor lor, cu adăogarea dobînḑilor cuvenite pentru fie-care semestru şi a dobînḑilor plătite saŭ datorite de către aceeaşĭ împrumutaţĭ, scăḑêndu-se ceea-ce Societatea va fi scos pentru rĕscumpărarea de scrisurĭ funciare ajunse la scadenţă şi pentru cupóne de dobînḑĭ. Escedentele, de va fi, forméză beneficiul real al Societăţiĭ».

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

SECŢIUNEA III

Capitalul de rezervă

Art. 16 din lege şi 14 din statute arată că capitalul de rezervă al Societăţiĭ se formează :

1⁰ Din una a patru la sută (25⁰/₀) ce se plăteşte Societăţiĭ, în numerar, de către împrumutat, odată pentru tot-d'a-una asupra fie-căruĭ împrumut efectuat.

2⁰ Din luarea anuală de 90 la sută din beneficiul curat

3⁰ Din dobînḑile luĭ proprii ; adică, cum ḑice art. 15 din statute, dobânḑile capitaluluĭ de reservă se capitalează în favoarea acestuia.

Consiliul de administraţie al societăţiĭ decide asupra moduluĭ de fructificare a capitaluluĭ de reservă (art. 17 l.).

Art. 18 din lege stabileşte că reţinerile, din carĭ se formează capitalul de reservă, se vor face numai până când fondul de reservă va ajunge a fi de 5 la sută a împrumuturilor efectuate.

Când această proporţiune va fi atinsă reţinerile prevĕḑute la alineatele 1 şi 2 ale articoluluĭ 16 din lege vor înceta, adică nu se va maĭ lua de la împrumutaţĭ una a patru la sută, în numerar, asupra împrumutuluĭ efectuat, nicĭ 90 la sută din beneficiul curat.

Şi art. 16 din statute prescrie că : luarea de 90 la sută din beneficiul curat, pentru formarea capitaluluĭ de reservă, încetează îndată ce acest capital ajunge la proporţia de 5⁰/₀ a împrumuturilor.

Articolele 16 din lege şi 14 din statute, ne spun că capitalul de reservă este destinat a complecta capitalul de revirement în casurile prevĕḑute de art. 14 şi 15 din lege şi 13 din statute.

Art. 14 din lege, prescrie că dacă capitalul de revirement nu va fi de ajuns pentru acoperirea

trebuinţelor pentru carĭ este creat, suma care ar lipsi se va acoperi din capitalul de reservă ; iar art. 15 dispune că dacă Societatea, vîndînd un bun căḑut în posesiunea sa, nu va scóte tótă datoria cu care acea proprietate este grevată, suma se varsă la capitalul de revirement, luându se deficitul din fondul capitaluluĭ de reservă şi cel social.

Aceste din urmă disposiţiunĭ sunt reproduse şi în art. 13 din statute.

Atât ultimul alineat al articoluluĭ 18 din lege cât şi al doilea aliniat al art. 16 din statute, statuează că dacă fondul de reservă, ajuns la proporţia de 5% a împrumuturilor, se va reduce prin necesităţile prevĕḑute la art. 14 şi 15 din lege şi 13 din statute, reţinerile prescrise de art. 16 din lege şi 14 din statute, vor fi restabilite, până la recomplectarea capitaluluĭ de reservă în proporţiunea de 5% a împrumuturilor.

In darea de seamă a consiliuluĭ de administraţie al Primeĭ Societăţĭ de Credit Funciar Român din Bucureştĭ pe anul 1904 se notează la pagina 12 că capitalul de reservă figurează în bilanţ la Pasiv pentru

suma de leĭ...	18.032.939,04
Din carĭ: efecte producând 5% cu cuponul de 1 Iulie 1905 leĭ.	9.658,700 —
Efecte producând 4% leĭ...	1.912.000 —
Numerar leĭ...	6.501.239,04

SECŢIUNEA IV

Capitalul de subvenţiune

(Imprumuturi)

Articolele 19 din lege şi 17 din statute prevăd că: «*Până la formarea fondului de rezervă* prescris la art. 18 din lege, guvernul, pe a sa rĕspundere, va deschide fie-căreia din cele d'întâiŭ trei societăţĭ, ce se vor constitui în Bucurescĭ, Iaşĭ şi Craiova, un

credit la Casa de Depunerĭ, Consemnaţiunĭ şi Economiĭ până la 1.500.000 leĭ cu procent anual de maximum 3 la sută. Creditul Funciar va usa de acest ajutor în comptul fonduluĭ sĕŭ de reservă, sub formă de compt-curent *şi în mĕsura numaĭ a necesităţii provocată de primele cheltuelĭ de instalare şi de întârzierĭ în vĕrsămintele datorite de împrumutaţĭ.*

Se va ţine în condicile Societăţeĭ un compt separat pentru capitalul de subvenţiune».

Din dispositiunile de maĭ sus resultă, fără nicĭ o îndoială ;

întîiŭ, că *numaĭ până la formarea fonduluĭ sĕŭ de reservă* se deschide societăţiĭ un credit la Casa de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ până la 1.500.000 leĭ ;

al doilea, că de acest credit *nu se bucură de cât numaĭ primele Societăţĭ de Credit Funciar constituite în Bucureştĭ, Iaşĭ şi Craiova.*

Dacă după constituirea, în acele localităţĭ, a primelor societăţĭ de Credit Funciar, s'ar constitui acolo şi altele, acelea n'ar avea nicĭ un drept la un capital de subenţiune.

Aceasta resultă atât din litera legiĭ cât şi din discuţiunile ce aŭ fost provocate în Adunarea Deputaţilor de dispositiunile art. 19 din legea Creditului Funciar, prin care se limita acordarea de subvenţiunĭ din partea Statuluĭ numaĭ la primele treĭ societăţĭ de Credit Funciar ce s'ar fonda în Bucureştĭ, Iaşĭ şi Craiova.

Se critica acéstă măsură ca contrarie principiuluĭ pluralităţiĭ societăţilor de Credit Funciar, admis în articolul 1 al legiĭ.

Ministrul de finance, d'atuncĭ, a dovedit, însă, că principiul pluralităţiĭ a rămas intact; numaĭ subvenţiunea guvernuluĭ s'a mărginit la treĭ societăţĭ; şi a declarat formal că «guvernul în basele ce a admis, s'a angagiat a veni în ajutor prin subvenţiune la treĭ

Credite Funciare, iară nu la orĭ câte s'ar înfiinţa şi nu poate admite o lipsă de limite în aceste ajutóre».

Cu aceste explicaţiunĭ ale Ministruluĭ de finance s'a votat art. 19 din lege.

Al treilea, în fine, mai resultă din textul atât al art. 19 din lege cât şi acela al art. 17 din statute că acea subvenţiune a statuluĭ nu se dă Societăţiĭ de cât *numaĭ în măsura necesităţiĭ provocată de primele cheltuelĭ de instalare şi de întărdierile, de la început, în věrsămintele datorite de împrumutaţĭ.*

Că aceasta a fost în intenţiunea legiuitoruluĭ reese şi din denumirea de *sumă de fundaţiune* dată aceleĭ subvenţiunĭ în art. 22 din lege şi 26 din statute.

Maĭ reese de asemenea şi din următoarele cuvinte ale Ministruluĭ de finanţe în Adunarea Deputaţilor :

«Când se va forma o asociaţiune, ceea ce ĭ va trebui, maĭ întâiŭ, va fi o sumă óre-care pentru instalare ; şi guvernul, văḑând că s'a format şi că este lucru serios, îĭ va da, nu toţĭ baniĭ, ci 50 orĭ 60000 leĭ pentru cheltuelĭ de instalare. Va avea apoĭ o lipsă constatată la fondul de reservă şi va trebui să o împlinească, îĭ va da iar un credit la Casa de Depuneri şi consemnaţiunĭ, de doă, orĭ treĭ sute miĭ de leĭ. Şi tóte aceste sume, fiind numaĭ un simplu împrumut, asociaţiunile vor fi datóre a le napoia cu dobânda lor, cînd vor avea banĭ în casă».

Primul aliniat al art 20 din lege şi ultimul aliniat al art. 18 din statute prescriŭ că tóte sumele luate din capitalul de subvenţiune sunt garantate solidar de membriĭ societăţiĭ.

Iar aliniatul al doilea al art. 20 din lege şi primul aliniat al art. 18 din statute dispun că :

«In cas când ar fi de trebuinţă a se face plăţĭ din capitalul de subvenţiune pentru complectarea sumelor datorite pe scrisuri funciare, din causă de în-

târgieri de respunderi din partea împrumutaţilor, suma scósă pentru aceste plăţi se va restitui capitaluluĭ de subvenţiune fără întârgiere, îndată ce se vor vinde imobilele împrumutaţilor nesolvabilĭ»,

Ultimul aliniat al art. 18 din statute maĭ dispune că: «în cas de desfacere a Societăţiĭ, capitalul de subvenţiune se va întórce Caseĭ de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ».

Şi acéstă din urmă disposiţiune a art. 18 din statute face să se vadă că capitalul de subvenţiune este menit a veni în ajutorul Societăţilor numaĭ la formarea lor.

In adevĕr, legiuitorul prevăgând restituirea, în cas de desfacerea Societăţiĭ, a unuĭ capital de subvenţiune acordat eĭ numaĭ pentru primele sale cheltuielĭ, n'a putut avea în vedere de cât desfacerea Societăţiĭ înainte de deplina şi definitiva eĭ constituire.

Odată definitiv constituită Societatea, credem că ea nu maĭ póte usa de capitalul de subvenţiune.

Ni se va obiecta, însă, că acéstă părere a nóstră este combătută de dispoziţiunile art. 14 şi 15 din lege şi 13 din statute, carĭ, tóte, în cas de nesuficienţă a capitaluluĭ de revirement şi a capitaluluĭ social, autorisă a se lua deficitul din capitalul de subvenţiune, fără să se arate cât timp póte recurge societatea la acel capital de subvenţiune.

Dar, argumentele trase din citatele articole pentru combaterea ideiĭ nóstre nu sunt temeinice; căcĭ, de şi în acele articole nu se limitéză termenul, în care societatea este autorisată a se folosi de capitalul de subvenţiune, legiuitorul, însă, a fixat acel termen în însă-şĭ disposiţiunea prin care a creat acel fond, de óre-ce, el spune, categoric, în art. 19 din lege şi 17 din statute că nu deschide acel credit Societăţiĭ de

cât numaĭ până la formarea fonduluĭ de rezervă prescris de art. 18 din lege.

Când dar Societatea îşĭ are format fondul săŭ de reservă, capitalul sĕŭ social şi capitalul de revirement aşa cum sunt cerute de legea şi statutele eĭ, pentru a face faţă la tóte trebuinţele sale, ea nu mai are drept a se adresa la capitalul de subvenţiune care a trebuit să fie deja restituit Caseĭ de depunerĭ şi consemnaţiuni.

Dacă s'ar întâmpla ca capitalul de reviriment şi fondul de reservă să ajungă în disproporţiune cu satisfacerea regulată a datorieĭ anuale a Creditului Funciar, atuncĭ, nu poate fi vorba de deschidere de credit la Casa de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ ci de lichidarea societăţiĭ.

In asemenea cas, în adevĕr, art. 134 din statute prescrie că : «comisarul guvernuluĭ în numele sĕŭ propriŭ şi cu autorisaţiunea guvernuluĭ, va provoca imediat întrunirea Adunăriĭ generale, pentru a se avisa la mĕsurile necesariĭ pentru continuarea operaţiunilor Creditului Funciar, saŭ la neputinţă, şi chiar pentru lichidarea societăţiĭ.»

TITLUL IV

Beneficiile Societăţii

Articolele 21 din lege şi 25 din statute spun că tóte veniturile Societăţiĭ, scăděndu-se plata cupónelor şi a scrisurilor funciare eşite la sorţĭ, precum şi cheltuelile de administraţiune, formează beneficiul Societăţiĭ.

Art. 23 din lege consacră principiul ca fie-care inscripţiune ipotecară dă drept la beneficiile Societăţiĭ, în proporţiune cu ratele ce se plătesc şi în conformitate cu art. 22.

In art. 22 din lege şi 26 din statute se fixează modul de împărţire a beneficiilor societăţiĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Aceste articole ne arată, în adevĕr, că până la plata complectă a sumeĭ de fondaţiune datorită Caseĭ de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ, se ia din beneficiile anuale ale Societăţiĭ :

«1. O sumă suficientă, pentru acoperirea procentelor datorite Caseĭ de Depunerĭ, de Consemnaţiunĭ şi Economiĭ.

«2. O sumă, determinată de adunarea generală, pentru plata capitaluluĭ datorit Caseĭ de Depunerĭ, Consemnaţiunĭ şi Economiĭ.

«Suma ce va maĭ rĕmânea se va împărţi în modul următor :

«*a*) 10 la sută pentru a se împărţi directoruluĭ, sub-directoruluĭ şi membrilor consiliuluĭ de administraţiune.

«*b*) 90 la sută pentru formarea capitaluluĭ de reservă.

«Când capitalul de reservă va ajunge la proporţiunea de 5 la sută a împrumuturilor, acest beneficiŭ nu se maĭ varsă la fondul de reservă, ci se va împărţi între toţĭ împrumutaţiĭ, fie-căruia în proporţiune cu ratele ce plătesce. Această sumă, după avisul consiliuluĭ de administraţiune, se va considera ca un acompto dat asupra plăţilor următóre şi se vor scădea cu dênsa la plata anuităţiĭ ; împrumutaţiĭ se vor însciinţa prin ziare despre proporţiunea acestuĭ scăděmînt.»

Se observă aci că capitalul de subvenţiune datorit Caseĭ de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ, fiind pe deplin achitat Caseĭ de Depunerĭ, Consemnaţiunĭ şi Economiĭ, nu se maĭ fac reţinerile notate la numerile 1 şi 2 de maĭ sus.

In bilanţul societăţeĭ de la 30 Iuliŭ 1905 găsim însemnatele dividende ce s'aŭ împărţit asociaţilor de la anul 1897.

Dăm aci tabloul acelor dividende pe opt anĭ :

1897	397.890 leĭ
1898	473.373 »
1899	235.396 »
1900	467.104 »
1901	471.055 »
1902	490.831 »
1903	508.861 »
1904	525.111 »
	3.565.621 leĭ

In opt anĭ, dar, proprietariĭ asociaţĭ aŭ câştigat leĭ 3.565.621 cu carĭ aŭ fost scăduţĭ din vărsările lor semestriale.

TITLUL V

Direcţiunea şi administraţiunea societăţiĭ.

In statutele creditului funciar la Titlul IV, sub denumirea de: **«Direcţiunea şi administraţiunea societăţeĭ»** se enumără diferitele organe carĭ iaŭ parte la mersul societăţiĭ şi se arată modul lor de a funcţiona.

După secţiunile în carĭ este împărţit acel titlu şi după dispositiunile articolelor coprinse într'însul, se vede că administraţiunea societăţiĭ, este esercitată de:

1) Un director cu unul saŭ doĭ sub-directorĭ,

2) Un consiliŭ de Administraţie, ales de adunarea generală a societarilor,

3) Adunarea generală a societarilor, şi

4) Comitetul detentorilor de scrisurĭ funciare ales de detentoriĭ de scrisurĭ funciare.

Vom examina, în parte, rolul fie-căruia în administrarea afacerilor societăţiĭ.

SECŢIUNEA I

Directorul şi sub-directorul.

Articolul 27 din statute ne spune că direcţiunea afacerilor societăţiĭ este încredinţată unui director,

pe lângă care se póte alătura unul saŭ doĭ sub-directorĭ; directorul şi sub directorul sunt numiţĭ de consiliul de administraţie, care póte, de va găsi cu cale, să delege pe unul din membriĭ săĭ ca să îndeplinéscă funcţiunea de director.

In proectul de lege şi de statute presentat de guvern în 1873 Adunareĭ deputaţilor, prin Art. 28 din statute, devenit in urmă Art. 27, se maĭ da consiliului de administraţie facultatea d'a numi şi din străinĭ pe director şi sub-director.»

Nemuritorul Mihail Cogălniceanu a protestat cu indignare contra acestei măsurĭ cerând desfiinţarea eĭ. —«Străinĭ! a exclamat el, în capul uneĭ societăţĭ de proprietarĭ românĭ, unde nu încape nicĭ o mare înţelepciune, nicĭ o specialitate; căcĭ, un asemenea institut nu comportă nicĭ o ştiinţă specială; nu are de cât să se adopteze, să se copieze formularele de la orĭ-ce societate din Germania şi va fonc̦ţiona acéstă administraţiune prea bine, numaĭ dacă în capul eĭ vor fi ómenĭ oneştĭ şi inteligenţĭ».

Neuitatul Nicolae Ionescu rugă pe Adunarea Deputaţilor să suprime acéstă facultate pentru societate, în interesul demnităţiĭ nóstre naţionale.

— «Aci nu este vorba, ḑicea el, de un om de comptabilitate specială care să cunóscă mecanismul Creditului Funciar, este vorba de un director care participă la beneficiŭ, care se intereséză la prosperitatea instituţiuneĭ.

«Mi se pare că tocmaĭ când înfiinţăm acéstă instituţiune pe base cu totul naţionale, n'ar trebui să ne dăm un brevet de incapacitate. Nu este, domnilor, aşa greŭ lucru de a organisa o Societate de asemenea natură. N'avem de cât să trecem pentru puţin timp peste hotare şi vom vedea cum s'a organisat banca de Cherson, atât de mult pronată! vom vedea că acolo n'a maĭ fost nevoe a se face apel la lumi-

nele străinilor. Mă întreb, dar, pentru ce noĭ, carĭ am făcut, pot ḑice, triste experienţe în această materie, am veni să ne dăm încă o dată un brevet de incapacitate? Vĕ aduceţĭ aminte, că s'a adus la Ministerul de Finance un om special, care să aranjeze comptabilitatea, şi cu venirea aceluĭ om de atuncĭ ea s'a încurcat maĭ mult. Şi de când a început să se facă apel la inteligenţele din ţară, de atuncĭ a început a merge maĭ bine lucrurile, chiar în Ministerul de Finance. Şi nu cred sà fie maĭ grea organisaţiunea Creditului Funciar, de cât a Ministeruluĭ de Finance. De aceea, rog pe onor. Adunare, să lase direcţiunea acesteĭ Societăţĭ în mâna unuĭ român.»

Şi Nicolae Ionescu ca şi Mihail Kogălniceanu se înşelaŭ când găseaŭ că nu era greŭ lucru a organisa, în ţara nóstră, o instituţiune de Credit Funciar.

Banca de Cherson şi institutele de credit Funciar din Germania date ca pilde de amândouĭ, nu puteaŭ servi mult la uşurarea sarcineĭ ce ni se impunea prin înfiinţarea unor asemenea institute, fórte complicate, la noĭ, unde şi moravurile şi organisarea proprietăţiĭ şi legislaţia eraŭ altele ca în ţĕrile date ca model.

Suntem convinşĭ ca amândouĭ apărătoriĭ ideiĭ naţionale d'a se face totul prin noĭ înşine, numaĭ în scopul de a înlătura temerile acelora carĭ n'aveau credinţă în forţele noastre proprii, în priceperea şi destoinicia românului, aŭ căutat, în faţa lor, să micşoreze greutatea înfiinţăreĭ şi conducereĭ uneĭ instituţiunĭ atât de importantă pentru care se cere, în adevĕr, şi muncă şi pricepere şi cunoscinţe variate. Tactica lor, însă, n'a rĕuşit; căcĭ, argumentele invocate de Mihail Kogălniceanu şi Nicolae Ionescu, fiind combătute de Vasile Boerescu, s'a respins amendamentul luĭ Nicolae Ionescu pentru suprimarea facultăţeĭ lăsată consiliuluĭ de administraţie d'a numi

dintre străinĭ pe director şi sub-directorĭ, şi s'a admis articolul 28 devenit în urmă 27, aşa cum era în proiectul guvernuluĭ.

Tocmaĭ la 1882, cu ocasia primelor modificărĭ aduse legeĭ şi statutelor Credituluĭ Funciar, se şterse de Adunarea proprietarilor asociaţĭ facultatea acordată prin art. 28 din statute consiliuluĭ de administraţie d'a numi din străinĭ pe director şi sub-director.

Votul Adunăriĭ proprietarilor asociaţĭ, în această privinţă, fu consacrat de Corpurile legiuitoare ; şi, ast-fel, a rămas definitiv stabilit că directorul şi sub-directorul Societăţiĭ nu pot fi străinĭ.

După articolul 28 din statute «directorul este însărcinat, sub autoritatea Consiliuluĭ de administraţiune, cu gestiunea tutulor afacerilor societăţiĭ.

«El represintă Societatea în faţa celor d'al treilea pentru esecutarea decisiunilor Consiliuluĭ şi esercitează tóte acţiunile judecătorescĭ.

«El subscrie corespondenţa.

«El subscrie împreună cu un administrator, girurile efectelor şi chitanţelor de sume datorite Societăţiĭ, transferul efectelor Societăţiĭ, mandatele, desistările de la ipotecă şi ştergerile de inscripţiunĭ, actele de cumpărătóre, vînţare şi schimb de proprietăţĭ mobiliare şi imobiliare, transacţiunile, tocmelile şi, în general, tóte actele carĭ aduc o îndatorire din partea Societăţiĭ.

«El subscrie, împreună cu doĭ administratorĭ, titlurile provizoriĭ şi definitive şi scrisurile funciare».

Astăţĭ nu maĭ există, cum era la început, titlurĭ provizoriĭ şi definitive, sunt numaĭ scrisurĭ funciare.

Tot articolul 28 arată că directorul cârmueşte lucrarea biurouluĭ.

«Are dreptul de a suspenda pe toţĭ împiegaţiĭ saŭ agenţiĭ, cu îndatorirea de a refera Consiliuluĭ de administraţie în termen de 15 ţile.

Atribuţiunile sub-directorilor sunt determinate prin art. 29 care dispune că :

«Sub-directoriĭ îndeplinesc funcţiunile ce li se conferă de director şi-l înlocuesc, după rîndul numireĭ lor, în cas de lipsă saŭ de împedicare.

Prin art. 30 se maĭ dă facultatea directoruluĭ d'a delega, cu învoirea consiliuluĭ de administraţiune, o parte din atribuţiunile sale, şi chiar semnătura socială, unuia saŭ la maĭ mulţĭ împiegaţĭ aĭ societăţiĭ.

Aşa, între altele, cum în atribuţiunile luĭ intră şi dreptul de a represinta pe Societate, fie ca reclamantă, fie ca intimată, şi a esercita tóte acţiunile judecătoreştĭ, acest drept directorul îl delegă avocaţilor societăţiĭ, cu învoirea consiliuluĭ de administraţie. Delegaţiunea aceasta se constată înaintea instanţelor judecătoreşti de către avocaţiĭ Societăţiĭ prin procesele verbale ale consiliuluĭ de administraţie, produse în copiĭ atestate de preşedintele Consiliuluĭ de administraţiune saŭ de membrul care-ĭ ţine locul, conform art. 42 din statute şi pe hârtie liberă, actele societăţiĭ fiind scutite de timbru.

S'a găsit, rare orĭ adevărat, instanţe judecătoreştĭ carĭ n'aŭ recunoscut acestor delegaţiunĭ valoarea uneĭ procurĭ legalisată ; Inalta Curte de casaţie, însă, a casat, în tot-d'a-una, asemenĭ hotărîrĭ ca ilegale.

Astă-dĭ, acéstă cestiune nu maĭ póte da loc la nicĭ o contraversă, de óre-ce printr'un text de lege positiv, prin Art. 42 din statute se prescrie, formal, că delegaţiunile consiliuluĭ de administraţie constituesc mandate autentice ca şi până acuma.

Acéstă prescripţiune a legiĭ fiind o disposiţiune interpretativă se aplică şi în trecut.

Art. 31 tot din statute dispune, în primul săŭ aliniat, că retribuţiunea directoruluĭ şi a sub-directoruluĭ se hotărăşte de Consiliul de Administraţiune.

Apoĭ, adaogă, în al doilea aliniat, că: «deosebit de acésta, li se póte da de Adunarea generală o parte în beneficiile curate».

Acéstă dispositiune este în contradicţiune cu dispositiunile art. 22 din lege şi 26 din statute carĭ ne arată că ele fixéză partea din beneficiul curat cuvenită directoruluĭ şi sub-directoruluĭ.

Şi în adevăr, ele prescriŭ că «10 la sută din beneficiul curat al societăţiĭ se împart directorului, sub-directoruluĭ şi membrilor consiliuluĭ de administraţie».

Partea din beneficiŭ, dar, a directoruluĭ şi a sub-directoruluĭ, fiind determinată prin lege, cum maĭ póte fi ea lăsată la aprecierea Adunăreĭ generale?

Acéstă contradicţiune nu se póte explica de cât prin împrejurarea că articolele 22 din legea creditului funciar şi 26 din statutele de la 1873 recunoşteaŭ numaĭ directoruluĭ dreptul la o parte din beneficiul curat; d'acea, se lăsa adunăreĭ generale, prin articolul 31 din statute facultatea de a da şi sub-directoruluĭ o parte din beneficiul curat al societăţiĭ.

La anul 1882, însă, când s'aŭ adus primele modificărĭ legeĭ şi statutelor Creditului Funciar, s'a modificat şi articolele 22 din lege şi 26 din statute, recunoscêndu-se printr'însele şi sub-directoruluĭ parte în ceĭ 10 la % din beneficiul curat al societăţeĭ.

Art. 31, însă, din statute a rămas nemodificat. Cu tóte acestea, noĭ credem că de la 1882, fiind dată prin lege şi sub-directoruluĭ ca directoruluĭ o parte în ceĭ 10 % din beneficiul curat al societăţiĭ, acea parte numaĭ este lăsată la discreţiunea Adunăreĭ generale.

Art 32 din statute recunósce consiliuluĭ de administraţiune dreptul de a revoca, orĭ când, pe directorul şi sub-directoriĭ societăţiĭ.

SECŢIUNEA II

Consiliul de Administraţiune

I

După alineatul 1 al actualului articol 33 din statute, consiliul de administraţiune al Societăţii se compune din opt membrii aleşi de Adunarea generală pe termen de patru ani.

In art. 34 din statutele presintate de guvern, în 1873 Adunării Deputaţilor, numărul membrilor consiliului de administraţiune era de doui-spre-ţece; şi se dispunea că *a treia parte din administratori puteau fi luaţi dintre străinii domiciliaţi în România de trei ani cel puţin.*

Tot Mihail Kogălniceanu protestă contra alegerii străinilor ca membrii în consiliul de administraţie al Societăţii.

— Ce caută, strigă el, străinii, domiciliaţi de trei ani în România, în consiliul de administraţie al unei societăţi române menită a veni în ajutorul proprietăţei funciare ?

Acest strigăt de alarmă fu primit cu aplause frenetice din partea Adunărei deputaţilor.

După propunerea lui Nicolae Ionescu, Adunarea deputaţilor a şters din art. 34 dispoziţiunea care da dreptul străinilor, domiciliaţi în ţară de cel puţin trei ani, să intre în consiliul de administraţie al Societăţii.

Adunarea deputaţilor n'a voit să fie străini în Consiliul de administraţie a unei societăţi curat românească. Senatul a fost de aceaşi părere. A remas, dar, stabilit că numai romînii pot fi aleşi membrii în Consiliul de administraţie al societăţii Creditului Funciar.

Cei opt membrii ai consiliului de administraţie

prevĕḑuţĭ de art. 33 din statute se prenoiesc câte a patra parte pe fie-care an. Membriĭ carĭ trebuie să iasă sunt traşĭ la sorţĭ în ceĭ d'întâiŭ anĭ, după aceea ies după ordinea vechimeĭ.

Eĭ pot fi realeşĭ.

In cas de verĭ-o vacanţă în sînul sĕŭ, Consiliul va înlocui-o provizoriŭ ; înlocuirea definitivă se face la Adunarea generală ; administratorul ast fel numit nu rĕmâne în funcţiune de cât pe timpul cât maĭ avea să funcţioneze predecesorul sĕŭ.

Potrivit articoluluĭ 34 din statute, şease-ḑecĭ propriprietarĭ aŭ dreptul să aleagă primul consiliŭ de administraţie care se spune că va funcţiona treĭ anĭ, fiind autorisaţĭ administratoriĭ aleşĭ ca, în cas de moarte, saŭ de demisiune a unui-a dintr'înşiĭ, să-ĭ înlocuiască pentru timpul care maĭ rămăsese să funcţioneze.

Art. 35 dispune că reînoirea celuĭ d'întâiŭ consiliŭ de administraţie va începe numaĭ de la al patrulea an social şi se va urma potrivit art. 33 din statute.

Art. 56 din statute cere ca fie-care administrator, în opt ḑile de la alegerea sa, să depună ca garanţie în casa societăţiĭ titluri de proprietăţĭ ale sale ipotecate Credituluĭ Funciar Român, asupra cărei-a să fi primit un împrumut de cel puţin 15.000 leĭ. Cu alte cuvinte, membrul în consiliŭ de administraţie trebuie să fie împrumutat la societate pentru cel puţin 15.000 leĭ cu ipotecă un imobil al sĕŭ.

Art. 37 recunósce că administratoriĭ aŭ dreptul la mărcĭ de presenţă a căror valóre se hotăreşte de Adunarea generală şi fixează, în mod provisoriŭ, la 20 leĭ valórea acelor mărcĭ până la cea d'întâia adunare. Aḑĭ marca de prezenţă este de 40 leĭ.

Deosebit de acele mărcĭ de presenţă membriĭ consiliuluĭ de administraţie maĭ primesc o parte din

ceĭ 10% aĭ beneficiuluĭ curat al Societăţiĭ, potrivit art. 22 din lege şi 26 din statute.

Consiliul de administraţie are dreptul, după art. 38, să se adune la reşedinţa socială, orĭ de câte orĭ interesul societăţiĭ o cere; şi art. 39 dispune că: în toţĭ aniĭ Consiliul alege dintre membriĭ sĕĭ un preşedinte şi un vice-preşedinte

In lipsa preşedinteluĭ şi a vice-preşedinteluĭ, cel maĭ în vîrstă din membriĭ presenţĭ va îndeplini funcţiunile de preşedinte.

Preşedintele şi vice-preşedintele pot fi realeşĭ.

Art. 40 prescrie că nicĭ o hotărîre nu se poate desbate dacă nu sunt cel puţin cincĭ membriĭ presenţĭ.

Consiliul póte să delege tóte saŭ parte din puterile sale unuia saŭ maĭ multor din membri sĕĭ printr'un mandat special, pentru obiecte determinate saŭ pentru un timp mărginit.

Hotărîrile se iaŭ cu majoritatea absolută a voturilor; în cas de împărţire de voturĭ, al preşedinteluĭ este preponderent.

Insă hotărîrile carĭ privesc:

1. Imprumuturile carĭ trec peste cifra de leĭ 150.000.
2. Modul de plasare al capitalurilor.
3. Forma, dobânda scrisurilor funciare şi tóte cestiunile relative la emisiunea titlurilor trebue să se voteze cu majoritate de douĕ treimĭ din voturile tuturor administratorilor.

Art. 41 cere ca deliberaţiunile consiliuluĭ să fie constatate prin procese-verbale înscrise într'un registru ţinut la reşedinţa Societăţeĭ şi subscrise de director şi de preşedintele consiliuluĭ de administraţie.

Articolul 42 arată că; numele membrilor presenţĭ se constată în capul procesuluĭ-verbal al fie-căreĭ şedinţe.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Copiile şi extractele de pe aceste deliberaţiunĭ, ce s'ar produce înaintea justiţieĭ saŭ în altă parte, se atestéză de preşedintele consiliuluĭ saŭ de membrul care ĭ ţine locul.

Delegaţiunile date prin asemenea deliberărĭ constituesc mandate autentice, ca şi până acum.

Am arătat, deja, că acéstă dispositiune s'a adăogat cu ocasiunea modificărilor aduse în 1903 legiĭ şi statutelor Creditului Funciar şi printr'însa nu s'a făcut de cât să se consacre o jurisprudenţă maĭ constantă, în acest sens, a instanţelor noastre judecătoreştĭ.

Prin articolul 43, în primul aliniat se dă dreptul Administraţiuneĭ Creditului Funciar d'a corespunde d'a dreptul cu tóte autorităţile administrative.

In al doilea aliniat al aceluiaşĭ articol se declară că administraţiunea Creditului Funciar este scutită de întrebuinţarea timbrului în orĭ-ce corespondenţă a sa.

Această scutire de întrebuinţarea timbruluĭ este întemeiată pe privilegiul acordat societăţiĭ de articolul 90 din legea Creditului Funciar care prescrie că:

«Creanţele, documentele, scrisurile funciare, certificatele şi actele Societăţiĭ Creditului Funciar, vor fi scutite de orĭ-ce drept de timbru, înregistrare şi alte imposite».

Prin urmare orĭ ce acte ale Societăţiĭ se bucură de această scutire.

Este constantă jurisprudenţa înaltelor nóstre instanţe judecătoreştĭ în acest sens.

După o divirginţă provocată de incidentul ridicat de un intimat, în recursul făcut de Creditul Funciar Urban din Bucureştĭ, că recursul era inadmisibil, nefiind făcut pe timbru şi cu taxa specială, Inalta Curte de Casaţie şi Justiţie secţiunea I,

«Considerând că din dispositiunile art. 90 din legea Creditului Funciar, resultă că toate actele Cre-

ditului sunt scutite de orĭ-ce drept de timbru, înregistrare şi alte imposite;

«Considerând ca cererile de recurs în casaţiune făcute de Societatea Creditului Funciar, fiind acte emanate de la Credit, sunt scutite de plata taxeĭ de timbru şi a taxeĭ speciale;

«Considerând că legiuitorul prin art. 95 din actuala lege a timbruluĭ şi înregistrăriĭ, anterióră acesteĭ legĭ, nu a putut înţelege, după cum se susţine, se abroge dispositiunile art. 90 din legea Creditului Funciar, că acésta resultă atât din termeniĭ întrebuinţaţĭ în citatul art. 95 care abrogă numaĭ legile anterióre asupra timbruluĭ şi înregistrăriĭ, cât şi din principiul că o lege generală nu abrogă dispositiunile conţinute într'o lege specială;

«Considerând ca ast-feĭ fiind, recursul făcut de Creditul Funciar Urban este admisibil, fără plata taxeĭ timbruluĭ şi a taxeĭ specială prevăḑută de art. 25 din legea timbruluĭ;

Prin decisiunea sa cu No. 111 din 7 Martie 1905, a respins incidentul ridicat [1]).

II

Atribuţiunile consiliuluĭ de administraţiune le găsim enumĕrate în articolul 44 din statute în următórea coprindere:

«Consiliul de administraţie are puterile cele maĭ întinse pentru administrarea afacerilor Societăţiĭ, şi maĭ cu sémă:

«Autorisă, prin deliberaţiunile sale, tóte tocmelile transacţiunile, compromisurile, retragerile de fondurĭ transferările, scrisurile funciare ale Societăţiĭ, desistărĭ de ipotecă, ridicărĭ de oposiţiunĭ saŭ ştergerĭ de

1) Această decisiune este publicată în diarul *Dreptul* No. 38, din 15 Maiŭ 1905.

inscripţiunĭ ipotecare, în fine, tóte acţiunile judecătorescĭ, atât ca reclamantă cât şi ca pârâtă.

«Autorisă cumpărarea, de va fi trebuinţă, de bunurĭ imobile pentru a aşeda scaunul Societăţiĭ.

«Autorisă asemenea cumpărarea prin adjudecaţiune a bunurilor imobiliare, pentru a asigura plata creanţelor Societăţiĭ.

«Insă, ea nu se póte face adjudecatară decât pentru acoperirea sumeĭ creanţeĭ sale, capete, dobânḑĭ întârḑiate şi accesoriĭ.

«Autorisă în fine, vînḑarea acelor bunurĭ prin bună tocmélă saŭ prin licitaţiune.

«Determină condiţiunile generale ale contractelor şi se pronunţă asupra admiteriĭ saŭ respingeriĭ a oricăreĭ cererĭ de împrumut.

«Autorisă cumpĕrarea de scrisurĭ funciare (lettres de gage) şi avansurile pe deposit de scrisuri funciare. [1])

Face regulamentele Societăţiĭ.

«Autorisă cheltuelile administraţiuneĭ.

«Numesce pe director şi sub-directorĭ şi-ĭ revócă în formele prescrise la art. 32.

«Numesce, după propunerea directoruluĭ, pe sub-

---

1) Dintr'o scăpare din vedere s'a menţinut în acest aliniat al art. 44 din statute, dreptul pentru consiliul de administraţiune d'a face avansurĭ pe scrisurĭ funciare, căcĭ, de la anul 1884, Societatea nu maĭ póte face acéstă operaţiune.

In adevĕr, în art. 6 din legea creditului funciar de la 1873, Societatea, printre operaţiunile sale, avea şi pe aceea d'a face avansurĭ de banĭ pe scrisurĭ funciare; la 1884, însă, cu ocasia modificării legiĭ şi stabilirea creditului funciar, s'a suprimat din art, 6, dreptul pentru Societate d'a face asemenea operaţiunĭ.

De la anul 1884, dar, Societatea nu maĭ póte face avansuri de banĭ pe scrisurĭ funciare, faţă de art. 86 din lege, care prescrie că Societatea nu póte face alte operaţiunĭ, afară de cele prevĕḑute de lege.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

directorĭ, pe agenţĭ şi pe împiegaţiĭ Societăţiĭ, şi-ĭ revócă.

«Determină atribuţiunile lor.

«Fixéză apuntamentele, salariile şi gratificaţiunile, şi de va fi trebuinţă, fixéză cifra cauţiuniĭ lor. Autorisă restituirea lor.

«Numesce comisariĭ pentru preţuirĭ în fie-care district, pe termen de un an.

«Revizuesce şi confirmă raporturile acelor comisarĭ.

«Publică nouile emisiunĭ de scrisurĭ funciare, indicând valorile şi seriele lor.

«Face tragere la sorţĭ a scrisurilor funciare ce trebuesc amortisate.

«Plătesce cupónele şi scrisurile funciare căḑute la sorţĭ.

«Priveghiază şi dirige încasarea sumelor datorite Societăţiĭ.

«El are în atribuţiunile sale :

«Relaţiunile cu autorităţile saŭ cu particulariĭ, în ceea-ce privesce afacerile Societăţiĭ.

«Ţinerea condicelor şi comptabilitatea Societăţiĭ.

«Redacţiunea şi presintarea la adunarea generală a dări de sémă anuală, privitóre la capitalurile şi la operaţiunile Societăţiĭ şi la tóte actele direcţiuniĭ, împreună cu hotărârile adunăriĭ generale din cursul anuluĭ. Supunerea la adunarea generală a budgetuluĭ anual al cheltuelilor Societăţiĭ.

«Facerea bilanţuluĭ fie căruĭ semestru, indicând activul Societăţiĭ şi starea sumelor puse la dispositiunea sa.

«Consiliul de administraţiune fixéză provisoriŭ dividendul precum şi partea beneficielor afectate pe fiecare an, atât pentru fondul de reservă cât şi pentru adaosul la apuntamentele directoruluĭ şi sub-directorilor şi pentru gratificaţiile împiegaţiilor Societăţiĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Articolul 45 din statute impune consiliuluĭ de administraţiune ca să presinte pe tot anul Adunăriĭ şi se publică în *Monitorul Oficial* şi într'un diar publicat în Iaşĭ, în Craiova şi în Focşanĭ, o dare de sémă în care să espue tóte sciinţele numerice şi substanţa tutulor operaţiunilor sale.

După acest articol orĭ-ce dare de seamă trebue să conţină :

«*a)* Numĕrul împrumuturilor şi sumele datorite de fie-care ;

b) Numĕrul împrumutaţilor admişĭ în cursul anuluĭ şi suma împrumutată ;

«*c)* Plăţile făcute în cursul anuluĭ ca amortisare obligatorie, ca amortisare facultativă şi ca esecuţiune din causă de neplată ;

«*d)* Numĕrul împrumutaţilor şi valórea împrumuturilor carĭ figurează la activul Societăţiĭ, la finele anuluĭ ;

«*e*) Suma dobênţilor luate în cursul anuluĭ ;

«*f*) Intârţierile serviciuluĭ dobânţilor şi amortisăriĭ ale perióde ĭ precedente ;

«*g*) Suma şi întrebuinţarea fonduluĭ de amortisare şi a capitaluluĭ de reservă;

«*h*) Valórea scrisurilor funciare în circulaţiune la începutul anuluĭ ;

«*i*) Valórea scrisurilor funciare emise în cursul anuluĭ ;

«*j*) Valórea scrisurilor funciare plătite în cursul anuluĭ prin tragere la sorţĭ, prin restituire în comptul împrumuturilor, prin plăţĭ făcute cu scrisurĭ funciare pentru ipotecĭ vîndute la licitaţiune ;

«*k*) Numĕrul şi valórea scrisurilor funciare aflate în circulaţiune la finele anuluĭ ;

«*l*) Cupónele plătite de Societate, cupónele cu termene scăţute, dar neînfăţişate încă la plată ;

«*m*) Cheltuelile administraţiuniĭ ;

«*n*) Efectivul aflat în casă.

«Responsabilitatea cifrelor înscrise în darea de sémă cade asupra directoruluĭ, a şefuluĭ comptabilităţiĭ, care subscrie documentele.

Prin art. 46 se acordă administraţiuneĭ un termen de şése sĕptĕmânĭ, după îneheierea exerciţiuluĭ, pentru a aşterne dările de sémă anuale ale Societăţiĭ, ca să le tipăréscă şi să le expedieze membrilor Societăţiĭ.

Deosebit de dările de sémă anuale, direcţiunea va publica în Monitor şése săptĕmânĭ după expirarea semestruluĭ:

a) Bilanţul semestrial al Societăţiĭ;

b) Resoluţiuni e Adunărilor Generale.

După art. 47, Consiliul de administraţiune face regulamentele interióre ale expedieriĭ şi ordineĭ afacerilor.

SECŢIUNEA III

Adunarea generală

I

Adunarea generală, ḑice art. 48 din statute, represintă universalitatea împrumutaţilor cu ipotecă pe bunurĭ funciare angagiate la Creditul funciar.

După art. 49 aŭ drept de a vota în adunările generale toţĭ proprietariĭ carĭ aŭ angagiat la societate proprietăţile lor cu ipotecă pentru o sumă de cel puţin 5.000 leĭ.

Pentru a esercita, însă, acest drept, ceĭ ce vor se ia parte la adunarea generală trebue să depuie la casa societăţiĭ cel puţin cu 15 ḑile înainte de ḑiua fixată pentru adunare, titlurile prin carĭ să se constate faptul proprietăţiĭ angagiate. Acestora li se va da în schimb o recipisă, care va fi înfăţişată la casă, cel puţin cu cincĭ ḑile înaintea adunăriĭ, şi atuncĭ

vor primi bilete de admisiune, pe carĭ se va însemna valoarea depusă şi numĕrul de voturĭ de carĭ dispune aducătorul aceluĭ bilet.

Lista celor cu drept de vot, cu indicaţiunea titlurilor fie-căruia şi al numĕruluĭ de voturĭ ce are fiecare, se depune pe biuroŭ ca s'o poată orĭ-cine consulta.

Potrivit art. 50 fie-care membru al Adunăriĭ are câte un vot pentru fie-care 5.000 leĭ din împrumutul săŭ ipotecar.

Cu toate acestea, nicĭ un membru nu poate, fie în numele sĕŭ, fie ca împuternicit, se împreune maĭ mult de ḑece voturĭ.

Aşa, un membru al societăţiĭ, care ar avea la societate un împrumut de 50.000 leĭ, fără nicĭ un folos ar fi împuternicitul altuĭ membru, căcĭ el n'ar putea da de cît cele 10 voturĭ ale sale.

Art 51 spune că dreptul de vot la adunarea generală se poate exercita de ceĭ în drept în persoană saŭ printr'un procurator; însă, un membru al societăţiĭ nu poate da procură de cît numaĭ unuĭ alt membru al societăţiĭ cu drept de vot.

Prin escepţiune, însă, la această regulă, minoriĭ pot fi representanţĭ de tutoriĭ lor; persoanele supuse uneĭ curatele, de curatorele lor; femeile printr'un procuratore; casele de comerciŭ prin unul din asociaţĭ; şi societăţile, în general, prin unul din membriĭ lor, căruia îĭ vor da procură, chiar dacă aceştĭ representanţĭ n'ar fi personal împrumutaţĭ la Societate.

Atât membrul care va fi procuratore, precum şi procuratorele trebue să justifice dreptul sĕŭ cu opt ḑile cel puţin înainte de Adunare; cu alte cuvinte orĭ ce represintante trebuie să justifice societăţiĭ, cu opt ḑile cel puţin înainte de Adunare, titlul în puterea cărui-a el represintă pe cel în drept.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Epoca la care trebuie întrunită Adunarea generală în fie-care an este fixată de art. 52 pentru cursul luneĭ luĭ Martie.

Consiliul de administrațiе, însă, are facultatea a convoca adunarea orĭ de câte orĭ va fi trebuință.

Potrivit art. 53, convocarea se face prin publicațiunĭ în jurnalele indicate în art. 45, adică în *Monitorul Oficial* și într'un ḑiar publicat în Iașĭ, în Craiova și în Focșanĭ, cu șése-ḑecĭ de ḑile înainte de întrunirea Adunăriĭ.

In convocare trebue să se arate: scopul convocațiuneĭ și obiectele ce se vor trata; căcĭ, adunarea nu póte discuta decât obiectele puse la ordinea ḑileĭ. După art. 57 numaĭ Consiliul de administrație hotărește ordinea ḑileĭ. Dar, dacă i se presintă propunerĭ, carĭ intră în atribuțiunile adunăriĭ, iscălite de cel puțin douĕ-ḑecĭ membriĭ cu drept de vot și cu o lună înainte de ḑiua adunăriĭ ordinară saŭ extraordinară, consiliul de administrație este dator să le pună și pe acelea la ordinea ḑileĭ.

Aliniatul al doilea al art. 53, dispune că, în cas de urgență, termenul convocăriĭ va putea fi redus la treĭ-ḑecĭ de ḑile. In acest cas, cei ce vor voi să ia parte la adunare, vor trebui să îndeplinească formalitățile prescrise de art. 49 cu douĕ ḑile înainte de ḑiua fixată pentru adunare.

Am vĕḑut că ultimul aliniat al art. 51 dă un termen de opt ḑile cel puțin înainte de Adunare, atât membruluĭ care va fi ca procurator, cât și procuratoruluĭ ca să justifice dreptul lor.

Pentru acest termen nu se vorbește nimic în ultimul aliniat al art. 53. Credem, însă, că în cas de convocare urgentă a Adunăriĭ și acel termen de opt ḑile se reduce tot la două ḑile, înainte de ḑiua fixată pentru întruniree adunăriĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

II

După articolul 54 din statute, Adunarea generală este regulat constituită îndată ce se adună un număr de membri destul de mare ca să póată represinta, cel puţin, a patra parte din capitalul ipotecelor.

Dacă la Adunare nu se întrunesce acest număr, se face îndată o nouă convocare şi termenul póte fi redus la cinci-spre-ḑece ḑile.

Membriĭ presenţĭ la a doua întrunire deliberéză valabil orĭ-care ar fi numărul membrilor şi valórea titlurilor lor ; dar deliberéză numaĭ asupra obiectelor din ordinea ḑileĭ a Adunăriĭ d'întâiŭ.

Adunarea generală, conform art. 55, este presidată de preşedintele saŭ de vice-preşedintele consiliuluĭ de administraţiune şi în lipsa lor de un administrator delegat de consiliŭ. Funcţiunile de scrutatorĭ se îndeplinesc de ceĭ presenţĭ doĭ maĭ marĭ posesorĭ de bunurĭ ipotecate Creditului Funciar, şi în cas de refus din parte-le, se ieau aceĭ carĭ urméză după dênşiĭ.

Sorţul decide între membriĭ carĭ ar poseda aceleaşĭ valorĭ.

Biuroul numesce pe secretarĭ.

Resoluţiunile se iaŭ cu majoritatea voturilor exprimate, fără ca acela al presidentuluĭ să fie preponderant.

Nu se póte discuta, cum am maĭ spus, nicĭ un alt obiect de cât acela care este pus la ordinea ḑileĭ.

Se pot face adunăriĭ propositiunĭ, iscálite de cel puţin douĕ ḑeci de membriĭ cu drept de vot, asupra cestiunilor cari intră în atribuţiunile eĭ.

Discuţiune, însă, asupra lor nu se va putea face îndată ; se va decide numaĭ epoca adunăriĭ în care acele cestiunĭ să fie tratate. (art. 57).

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Drepturile şi atribuţiunile Adunăreĭ generale sunt desemnate în articolele 58, 59 şi 63 din statute.

In articolul 58 găsim că:

«Adunarea generală ascultă raportul consiliuluĭ de administraţie asupra stăriĭ Societăţiĭ.

«Ascultă asemenea observaţiunile comisaruluĭ guvernuluĭ şi a delegatuluĭ detentorilor de scrisurĭ funciare; numesce pe administratorĭ, când eĭ vor trebui înlocuiţĭ. Deliberéză, când i se propune, asupra modificaţiunilor a se face în statute; asupra prelungiriĭ saŭ disoluţiuniĭ anticipate a Societăţiĭ, şi în general, asupra tuturor casurilor carĭ nu vor fi fost prevĕḑute în statute.

«Discută, aprobă saŭ respinge socotelele; hotărasce definitiv dividendul; partea din beneficiŭ a se distribui directoruluĭ, sub directorilor şi la impiegaţĭ, sub titlul de supliment de apuntamente saŭ de gratificaţiune.

Are dreptul, când va crede că nu trebue să aprobe îndată socotelile şi bilanţurile, să numéscă delegaţĭ pentru a ĭ face un raport pentru viitórea adunare, a căreĭ dată o fixéză ea însăşĭ.

Póte să pună în causă rĕspunderea directoruluĭ şi a membrilor consiliuluĭ de administraţiune; să desemne mandatarĭ pentru a intenta tóte acţiunile judecătorescĭ şi a urmări tóte instanţele, carĭ ar fi o consecuenţă.

După art. 63, Adunarea generală póte institui, de va găsi de cuviinţă, un juriu special pentru preţuirea bunurilor carĭ se oferă ca ipotecă, de şi art. 99 din statute dă drept consiliuluĭ de administraţie a numi comisiunea de preţuirea proprietăţilor ce se propun ca ipotecă Societăţiĭ.

Disposiţiunile articolelor 58 şi 63 din statute, privitóre la drepturile şi atribuţiunile Adunăreĭ generale nu sunt limitative; căcĭ, art. 59 recunoaşte Adu-

năreĭ generale dreptul d'a se pronunța, în mod suveran, asupra tutulor intereselor societăței și póte să confere, prin hotărîrile sale, consiliuluĭ de administrațiune puterile necesariĭ pentru casurile carĭ nu se vor fi prevĕdut.

Articolul 60 prescrie că deliberațiunile, saŭ maĭ bine dis, resoluțiunile adunăriĭ, luate conform statutelor, obligă pe toțĭ membriĭ, chiar pe ceĭ absenți saŭ disidenți.

Articolul 61 cere ca ele să fie constatate printr'un proces verbal înscris într'un registru special și subscris de majoritatea membrilor carĭ compun biuroul.

O foaie de presență, destinată a constata numărul membrilor carĭ vor asista la adunare și acela al titlurilor, se va anexa pe lângă originalul procesuluĭ-verbal. Ea va fi subscrisă de persónele într'însa menționate.

Justificarea, în fața celor de al treilea, despre deliberațiunile adunăriĭ, resultă din copiile saŭ estractele certificate de director pentru conformitate, cum o dice articolul 62 din statute.

SECȚIUNEA IV

Adunarea și comitetul detentorilor scrisurilor funciare

Detentoriĭ de scrisurĭ funciare, în virtutea articoluluĭ 64 din statute, se adună în fie-care an la reședința societățiĭ, și anume în timpul sesiuneĭ adunăriĭ generale a proprietarilor asociațĭ, spre a alege pe membriĭ comitetuluĭ detentorilor de scrisurĭ fonciare.

Art. 136 din statute dispune că detentoriĭ, în întâia lor întrunire, vor precisa prin anume regulament funcționarea comitetuluĭ lor, precum și a de-

legatuluĭ acestuia în limitele legiĭ şi statutelor creditului fonciar.

Comitetul este compus din nouă membriĭ aleşĭ pentru treĭ anĭ.

Fie-care membru al comitetuluĭ va trebui să depună, la Societatea Creditului fonciar, cel puţin 20.000 leĭ în scrisurĭ fonciare. Acest deposit rămîne inalienabil pentru tot timpul durateĭ foncţiuneĭ sale.

Art. 66 determină atribuţiunile comitetuluĭ detentorilor de scrisurĭ fonciare, carĭ sunt următoarele :

a) De a alege un delegat, care va funcţiona în permanenţă lângă Direcţiunea Societăţeĭ, cu glas deliberativ ;

b) De a alege un delegat care să asiste la tragerea la sorţĭ a scrisurilor funciare şi să constate anularea acelor eşite la sorţĭ ;

c) de a cerceta darea de sémă anuală a Societăţiĭ proprietarilor şj operaţiunile acesteĭ Societăţĭ, cu drept de a face observaţiunile sale;

d) De a comunica observaţiunile sale în privinţa administraţiuniĭ afacerilor Societăţiĭ atât direcţiuniĭ cât şi adunăriĭ generale a proprietarilor, nu maĭ puţin şi comisaruluĭ guvernuluĭ.

Neînţelegerile dintre societatea proprietarilor împrumutaţĭ şi detentoriĭ de scrisurĭ fonciare, în casurile neprevĕdute de statute, se hotărăsc, ḑice art. 67, pe calea de arbitragiu.

Acest articol nu póte avea în vedere de cât arbitragiul aşa cum este regulat de art 75 şi următórele din legea creditului funciar.

Pe la începutul funcţionăreĭ primeĭ societăţĭ de credit funciar român din Bucureştĭ detentoriĭ de scrisurĭ funciare s'aŭ întrunit în adunarea prevĕḑută de articolul 64 din statute.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

S'a făcut un regulament pentru convocarea adunăreĭ detentorilor de scrisurĭ funciate [1]).

La $^{29}/_{17}$ Martie 1875 adunarea detentorilor de scrisurĭ funciare compusă de 28 membriĭ a ales în comitet pe D-lor Christofi Zerlendis, A. Zahariadi, Ilie Niculescu, Ilie Zamfirescu, Menelas Gherman, Abr. Halfon, G. A. Bacaloglu, Dr. Gr. Râmniceanu şi Em. Hillel Manoach.

Aceştĭ membriĭ aĭ comitetuluĭ s'aŭ întrunit la reşedinţa societăţeĭ creditului funciar în ḑiua de 30 Martie 1875, spre a alege doĭ delegaţĭ: unul ca să funcţioneze în permanenţă pe lângă direcţiunea societăţiĭ cu glas deliberativ, şi altul ca să asiste la tragerea la sorţĭ a scrisurilor funciare şi să constate anularea celor eşite la sorţĭ.

Eĭ aŭ ales pe Menelas Gherman ca să funcţioneze în permanenţă pe lângă direcţiunea societăţiĭ şi pe Christofi Zerlendis ca să asiste la tragerea la sorţĭ.

Din Decembre 1875 până la Februarie 1876 membri aceluĭ comitet al detentorilor scrisurilor funciare demisionară unul câte unul, reluându-şĭ garanţiile.

D'atuncĭ, nu s'a maĭ ţinut nicĭ o adunare de detentorĭ de scrisurĭ funciare, de şi în toţĭ aniĭ în dările de sémă ale Consiliuluĭ de administraţie al societăţiĭ s'a pus, în tot-d'a-una, la ordinea ḑileĭ întrunirea adunăreĭ detentorilor de scrisurĭ funciare. Nicĭ un comitet al acelor detentorĭ nu s'a maĭ ales.

Aceasta, însă, n'a împedicat pe Societatea Creditului Funciar de a funcţiona, căcĭ, art. 136 din statute prevede că :

«Neîntrunirea detentorilor de scrisurĭ funciare saŭ nefuncţionarea comitetuluĭ lor nu va putea împedica activitatea asociaţiuniĭ şi a Consiliuluĭ de administraţiune al proprietarilor asociaţĭ».

[1]) A se vedea acest regulament în partea a doua a acestei lucrări.

TITLUL VI

Supravegherea Guvernuluĭ

I

Guvernul exercitéză controlul sĕu asupra Societăţiĭ printr'un comisar primar şi un alt comisar secundar, numiţi de Rege, după presintarea Ministruluĭ de finance. Eĭ sînt retribuiţi de guvern.

Până acuma, numaĭ un singur comisar a fost numit de guvern pe lângă Prima Societate de Credit Funciar român din Bucureştĭ.

Drepturile şi atribuţiile comisarului guvernului sunt determinate în articolul 85 din legea Creditului Funciar.

Din disposiţiunile acestuĭ articol rezultă că guvernuluĭ nu'ĭ s'a recunoscut dreptul de control asupra Societăţilor de Credit Funciar de cât numaĭ pentru operaţiunile lor financiare: spre a asigura pe creditoriĭ societăţilor că scrisurile funciare sunt, în adevĕr, garantate de ipoteci sigure pe proprietăţĭ de o îndoită valóre şi cu un venit durabil şi sigur; că scrisurile funciare emise nu întrec valórea împrumuturilor acordate cu ipotecă; că scrisurile funciare eşite la sorţi se anuléză şi se retrag din circulaţie; că societatea este în posiţiune a satisface plata regulată a datoriei séle anuală.

Dând guvernuluĭ un drept de control asupra Societăţiĭ Creditului Funciar, legiuitorul n'a înţeles deloc a'ĭ da şi dreptul de a se amesteca în administrarea afacerilor Societăţiĭ; căcĭ, prin articolul 44 din statute, legiuitorul a dat consiliuluĭ de administraţie cele maĭ întinse puteri pentru administrarea afacerilor societăţiĭ: şi, prin art. 59 tot din statute a recunoscut adunăriĭ generale a proprietarilor asociaţĭ dreptul de a se pronunţa, în mod suveran, asupra tutulor intereselor societăţiĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Un examen amănunțit, al fie-cărui-a din drepturile și atribuțiunile comisaruluĭ guvernuluĭ, va demonstra temeinicia acesteĭ păreri a nóstră și va pune în evidență limitele acelor drepturĭ și atribuțiuni.

Comisarul guvernuluĭ are :

a) «Dreptul de a veghia la executarea legilor, statutelor și regulamentelor.»

A veghia însemnează a observa dacă se respectă legea și statutele ; iar, nu a se amesteca în aplicarea lor la administrarea afacerilor societățiĭ ; căcĭ, această administrație este, exclusiv, lăsată, cum am maĭ spus, consiliuluĭ de administrație și adunăriĭ generale.

Apoĭ, legiuitorul vorbește de controlul și supravegherea guvernului, iar nu de tutela guvernuluĭ și nicĭ de dependința administrațieĭ Societățiĭ de guvern.

b) «Are dreptul a examina registrele, condicele și documentele, orĭ de câte orĭ va crede de cuviință.»

Examenul registrelor și condicelor îĭ este dat, pentru a se asigura de regularitatea îndeplinireĭ de către Societate a obligațiunilor impuse eĭ pentru partea financiară a operațiunilor sale.

Documentele are dreptul să le examineze, pentru ca să se convingă că ipotecile sunt sigure și proprietățile oferite ca ipotecă sunt de o îndoită valóre.

c) «Va putea cere, orĭ-când, să i se arate fondurile cari se află în casă, precum și valorile de orĭ ce natură.»

Cuvêntul «orĭ-când» întrebuințat, când este vorba de fondurĭ și de valorĭ aflate în casă, dovedește și maĭ mult că controlul de tot momentul al comisaruluĭ guvernuluĭ îĭ este dat, pentru a constata partea financiară a operațiunilor Societățiĭ, pentru a cunóște daca Societatea este în posițiune a satisface plata regulată a datorieĭ sale anuală.

d) «Are dreptul a asista la ședințele Adunăreĭ ge-

nerale şi ale Consiliuluĭ de Administraţie ; poate face observaţiile ce va crede necesariĭ şi cere inserţiunea acelor observaţiĭ în procesul-verbal al şedinţeĭ.»

Este de observat că dreptul comisaruluĭ guvernuluĭ de a asista la şedinţele Consiliuluĭ de Administraţie şi ale Adunăreĭ generale nu-ĭ dă glas, nicĭ consultativ, nicĭ deliberativ ; aceasta denotă că el nu poate avea nicĭ un amestec în administraţia societăţeĭ.

Când legea a voit ca şi alte organe, afară de Direcţiune, Consiliul de Administraţie şi Adunarea generală a societăţiĭ, să ia parte la administraţia afacerilor eĭ a spus'o curat, cum a făcut'o pentru delegatul comitetuluĭ detentorilor de scrisurĭ funciare, căruia i s'a acordat, formal, glas deliberativ în direcţiunea societăţeĭ.

Rolul comisaruluĭ guvernuluĭ, în şedinţele consiliuluĭ de Administraţie şi ale Adunăreĭ generale, este mărginit numaĭ la dreptul săŭ d'a face observaţiunĭ şi d'a cere inserţiunea lor în procesele-verbale respective.

Nu se poate zice că dacă dreptul comisaruluĭ guvernuluĭ ar fi ast-fel redus, el n'ar putea exercita un control eficace, neavând nicĭ un mijloc pentru a face să se esecute observaţiunile luĭ.

Legiuitorul a determinat autoritatea care are să hotărască dacă societatea trebue să ţie saŭ nu seamă de observaţiunile comisaruluĭ guvernuluĭ. Art. 75 din legea Creditului funciar prescrie că orĭ-ce neînţelegerĭ dintre Societate şi guvern se judecă de arbitriĭ, cărora prin art. 83 li s'a conferit dreptul de a se pronunţa asupra conflictelor ce se pot ivi între guvern şi societate pentru interpretarea şi aplicarea statutelor eĭ.

e) «Comisarul guvernuluĭ trebue să pue viza sa pe scrisurile funciare.

Acésta pune, iarăşĭ, în evidenţă adevăratul scop pentru care s'a înfiinţat controlul guvernuluĭ şi care este: ocrotirea intereselor detentorilor de scrisurĭ funciare. Tot în acest scop s'a maĭ dat comisaruluĭ guvernuluĭ:

f) «Dreptul de a veghia, *maĭ cu deosebire*, ca scrisurile funciare să nu treacă nicĭ odată peste valórea împrumuturilor ipotecare.»

g) A veghia ca aceste titlurĭ să se anuleze fără întârdiere în casurile prevĕdute de lege şi de statute şi să se desfiinţeze faţă cu el.

Cuvintele «maĭ cu deosebire» puse în aliniatul *f* şi carĭ se raportă şi la disposiţiunile alineatuluĭ *g*, carĭ sunt o consecinţă a disposiţiunilor din precedentul aliniat, demonstră, de asemenea, că ocrotirea intereselor detentorilor de scrisurĭ funciare face obiectul principal al supravegheriĭ guvernuluĭ.

h) «Dacă s'ar întîmpla ca capitalul de revirement şi fondul de reservă să ajungă în disproporţiune cu satisfacerea regulată a datoriĭ anuale a Creditului Funciar, comisarul guvernuluĭ, în numele sĕŭ propriŭ şi cu autorisaţiunea Guvernuluĭ, va provoca imediat întrunirea Adunăriĭ generale pentru a se avisa la mĕsurile necesariĭ pentru continuarea operaţiunilor Creditului Funciar, saŭ la neputinţă, şi chiar pentru lichidarea Societăţiĭ.»

Comisarul guvernuluĭ, în asemenea caz, are dreptul a provoca iară nu a convoca Adunare generală. Pentru convocare el este dator a se adresa consiliuluĭ de administraţie care, după art. 134 din statute este ţinut să convóce adunarea generală şi s'o consulte asupra oportunităţiĭ menţinerii saŭ disolvăreĭ societăţiĭ.

Dacă consiliul de administraţie nu chiamă adunarea, acelaş art. 134 din statute autorisă a se cere disolvarea prin tribunal.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Comisarul guvernului face la finele fie căruĭ trimestru un raport detaliat Ministrului de finanţe asupra resultatelor observaţiunilor sale.

II

Văḑurăm în ce condiţiuni societatea a fost pusă de legiuitor sub supravegherea guvernuluĭ.

Acesta fiind singurul control admis de legiuitor asupra mersuluĭ instituţiunilor de Credit funciar, nicĭ un alt control nu se maĭ póte exercita asupra direcţiuneĭ şi administraţiuneĭ afacerilor lor.

Aceste Societăţĭ s'aŭ fondat pe baza unor drepturĭ şi privilegiĭ fixate prin legea şi statutele creditului funciar şi sub condiţiunea prevăḑută în art. 33 din statute că acele drepturĭ şi privilegiĭ nu pot fi modificate, cât timp Societăţile aŭ dreptul să se bucure de ele, adică până la 1933, de cât numaĭ după iniţiativa membrilor societarĭ aĭ acestor instituţiunĭ.

Ast-fel fiind, afară de privigherea şi controlul guvernului prevăḑute de legea şi statutele Creditului Funciar, nicĭ o putere din stat nu se poate amesteca în direcţiunea şi administraţiunea acestor societăţĭ, fără a se viola dreptul şi privilegiile lor, pe baza cărora ele s'aŭ constituit şi aŭ făcut până acum operaţiunĭ de sute de milióne.

Când legea şi statutele Creditului Funciar, se discutaŭ în Senat, la 1873, reposatul Ion Deşliu, senator, găsia că legea şi statutele Creditului Funciar aveaŭ multe lacune; dar în interesul necesităţeĭ înfiinţăreĭ cît maĭ grabnice a Creditului funciar, îndemna Senatul să le voteze aşa cum venise de la Cameră, rămâind ca în sesiunea viitóre, după fondarea Societăţeĭ de Credit Funciar, să se revie asupra lor. Asigura pe senatorĭ să nu le fie frică că n'ar putea să maĭ revie asupra legiĭ şi statutelor

Creditului Funciar, adăogând, că: «Senatul ar avea «tot cuvîntul să se teamă, că n'ar putea face acésta, «daca ar fi vorba de o Bancă streină; dar este o «Bancă de Credit de proprietarĭ românĭ, şi eĭ fiind «românĭ, o să ajungă să convie cu noĭ saŭ dacă nu, «o să'ĭ sforţăm să o facă, suntem putere legiuitóre.»

Acéstà monstruoasă părere, nu numaĭ că n'a avut adesiunea Senatuluĭ, dar acesta a protestat contra eĭ prin vocea autorizată a luĭ N. Racoviţă, care a obiectat cu energie, că — «Tóte acestea nu se pot face, «când, în virtutea uneĭ legĭ, ómeniĭ numără banĭ şi «apoĭ, fiind-că sunt Românĭ, să modificăm legea şi «să atingem drepturile lor. Acesta este un lucru pe «care nu trebuie să-l facem.»

Ce ar mai însemna, în adevăr, atuncĭ drepturile cîştigate pe carĭ orĭ-ce legiuitor este dator să le respecte?

Legea constitutivă a societăţiĭ trebuind să fie respectată, guvernul, asemenea, nu poate interveni în neînţelegerile dintre societarĭ cu societatea; căcĭ, art. 75 din legea Creditului Funciar, prescrie că şi contestaţiunile dintre societarĭ şi societate se judecă numaĭ de către arbitriĭ aleşĭ de părţĭ.

Tot pentru respectul datorit legiĭ, guvernul nu este în drept să puie în mişcare acţiunea publică contra directoruluĭ şi membrilor consiliuluĭ de administraţie, pentru actele lor privitóre la administrarea afacerilor Societăţiĭ; căcĭ, după aliniatul 4 al articoluluĭ 58 din statute, numaĭ adunarea generală a proprietarilor asociaţĭ póte să puiă în cauză răspunderea directoruluĭ şi a membrilor consiliuluĭ de administraţie; să desemne mandatar pentru a intenta tóte acţiunile judecătoreştĭ, şi a urmări tóte instanţele carĭ ar fi o consecinţă.

Aceste dispoziţiunĭ din citatul articol 58, sunt în legătură cu principiul proclamat, de art. 59 din sta-

tute, că: adunarea generală se pronunță, în mod suveran, asupra tutulor intereselor societăţiĭ.

Ea singură este în drept a aprecia dacă trebue sezizată justiţia penală pentru actele celor ce administrează afacerile societăţiĭ.

Se înţelege, lesne, ce perturbare s'ar fi putut aduce în mersul societăţiĭ şi cât de lovite ar fi fost interesele detentorilor de scrisurĭ funciare, dacă s'ar fi permis ca, numaĭ după nişte denunţărĭ răŭ voitóre, să se urmăréscă directoriĭ şi membriĭ consiliuluĭ de administraţie aĭ societăţiĭ.

TITLUL VII

Tribunalul arbitral

I

Cu tóte că legea şi statutele Creditului nostru funciar sunt copiate, în mare parte, după decretul din 1852, prin care s'aŭ înfiinţat în Franţa societăţile de credit funciar, în privinţa însă a judecăreĭ contestaţiunilor dintre societarĭ cu societatea, legea şi statutele Creditului nostru funciar s'aŭ depărtat cu totul de legiuirea franceză.

In Franţa, contestaţiunile dintre societate şi împrumutat sunt deferite tribunalelor ordinare, carĭ trebue, însă, să judece ca în materie sumară.

Legea Creditului funciar român a luat tribunalelor ordinare dreptul de a judeca contestaţiunile dintre societarĭ cu Societatea Creditului Funciar.

Legiuitorul nostru, considerând Societatea Creditului Funciar ca o familie de proprietarĭ, a voit ca neînţelegerile dintre ea cu membriĭ săĭ să fie rezolvate ca în familie, fără zgomot, fără străgănirĭ, fără tărăgănelile uneĭ procedurĭ complicate şi costisitóre, şi să înlăture ast-fel acele şicane, carĭ fac să se în-

răutăţească pentru tot-d'a-una raporturile dintre litiganţĭ.

A căutat, dar, să întocméscă un tribunal, ales de părţile litigante, care să judece diferendele dintre dênsele în mod repede şi definitiv, pentru ca interesele atât ale societăţeĭ cât şi ale societaruluĭ să nu fie periclitate prin o târdie rezolvare a contestaţiunilor ridicate.

In art. 75 din lege se prescrie în mod formal că: «contestaţiunile, ce s'ar putea ridica între împrumutat şi Societatea Creditului funciar, se vor judeca de arbitri». In acest articol dar se pune principiul general că: orĭ-ce contestaţiunĭ s'ar naşte între împrumutat şi societate, nu se judecă decît de arbitri.

Pentru ca să nu se créḑă că legiuitorul, prin acéstă dispoziţiune, ar fi înţeles să defere tribunaluluĭ arbitral numaĭ contestaţiunile privitoare la executarea drepturilor Societăţiĭ şi nu şi alte contestaţiunĭ, el a formulat o dispoziţiune specială şi în privinţa contestaţiunilor provenind din ori-ce executare a statutelor şi a legeĭ.

Aşa, în art. 83 se dispune, în mod formal, că tóte contestaţiunile ce se vor ridica între societar şi societate asupra execuţiuneĭ statutelor, se vor judeca de arbitri.

Din articolele, dar, 75 şi 83 din legea Creditului funciar, rezultă până la evidenţă că legiuitorul a deferit tribunaluluĭ arbitral orĭ-ce contestaţiunĭ s'ar putea naşte între societate şi societar, din cauza relaţiunilor lor de creditor şi debitor, precum şi orĭ-ce contestaţiunĭ s'ar putea ridica între societarĭ şi societate în privinţa execuţiuneĭ statutelor.

De şi în aceste dispoziţiunĭ se vorbeşte numaĭ de execuţiunea statutelor, cum însă statutele cu legea sunt considerate ca făcênd împreună un tot, conform art. 137 şi 138 din statute, se înţelege că şi

orĭ-ce contestaţiunĭ dintre societarĭ şi societate asupra execuţiuneĭ legeĭ sunt asemenea numaĭ de competenţa arbitrilor.

In executarea dispoziţiunilor art. 75 şi 83 din legea Creditului Funciar, proprietarul împrumutat şi prin contractul de împrumutare încheiat cu societatea se obligă, în mod expres, a se supune la judecata arbitrilor pentru tóte contestaţiunile dintre el cu societatea.

II

După art. 75 din legea Creditului Funciar, tot judecăţeĭ tribunaluluĭ arbitral sunt deferite şi contestaţiunile dintre guvern şi societate.

Art. 83 dispune, în al douilea alineat al săŭ, că conflictele carĭ ar putea să se ivéscă între guvern şi societate asupra interpretăreĭ şi aplicaţiuneĭ statutelor eĭ se vor judeca tot de arbitri.

Legiuitorul, prin aceste dispoziţiunĭ, a avut de scop a procura societăţeĭ mijlóce de o repede execuţiune, prin carĭ să înlăture pedicile ce un guvern rău voitor ar fi putut să'ĭ pună în mersul afacerilor sale, printr'o arbitrară exercitare a dreptuluĭ săŭ de supraveghere.

Daca s'ar fi lăsat ca diferendele dintre Societate şi guvern să se resolve de tribunalele ordinare, prin îndeplinirea tutulor formalităţilor prescrise de procedura civilă, în prima şi a doa instanţă şi înaintea Inalteĭ Curţĭ de Casaţie, Societatea ar fi fost espusă la marĭ pericole.

Ca să evite societăţilor de Credit Funciar neajunsurile judecăţilor ordinare, legiuitorul a prescris, în mod positiv, că orĭ-ce diferende dintre Societate cu guvernul vor fi resolvate numaĭ de tribunalul arbitral, care, după cum vom vedea, în câte-va ḑile dă o hotărîre definitivă şi executorie prin ea însă-şĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Tot judecăţiĭ tribunaluluĭ arbitral sunt supuse, conform art. 67 din statute, şi neînţelegerile dintre societate cu detentoriĭ de scrisurĭ funciare, neprevĕdute prin statute.

Pentru a termina cu competinţa tribunaluluĭ arbitral, notăm aci că tot judecăţiĭ luĭ sunt supuşĭ şi membriĭ comisiuneĭ de preţuire, însărcinaţĭ de societate ca să evalueze proprietăţile oferite ca ipotecă de proprietarĭ, când aceĭ membriĭ ar face preţuirea cu rea credinţă.

Art. 103, din statute, prevede, în adevĕr, că : «membriĭ comisiuneĭ de preţuire sunt răspunḑătorĭ cu persoana şi averea lor, în cas de fraudă saŭ de abus în preţuirile cu carĭ sunt însărcinaţĭ; gradul de culpabilitate al preţuitorilor şi despăgubirea ce cade asupra lor, se hotăraşte prin o sentinţă arbitrală.»

Pentru contestaţiunile prevĕḑute de art. 59 din lege, relative la socotelile de gestiune ale societăţiĭ pusă în posesiunea unuĭ imobil ipotecat eĭ, nu numaĭ împrumutaţiĭ dar orĭ şi ce interesat trebuie să şi îndrepteze acele contestaţiunĭ tot la tribunalul arbitral.

III

Rămâne, acuma, să vedem ce formalităţĭ, se cer pentru constituirea tribunaluluĭ arbitral.

Articolul 75 din legea Creditului Funciar, în primul sĕŭ aliniat, stabileşte principiul că : «judecata se va face de douĭ arbitriĭ şi de un al treilea arbitru».

Dar cum se constituesc aceştia în tribunal ?

Modul de constituirea tribunaluluĭ arbitral nu este acelaş în tóte cazurile şi el atârnă de la persóne care porneşte contestaţia. Intr'un fel se formézā tribunalul arbitral când contestaţia este pornită contra societăţiĭ şi într'altul când societatea ridică contestaţiunea.

In primul cas maĭ este de deosebit dacă contestaţia contra societăţeĭ este ridicată de guvernul sĕŭ de simpliĭ particularĭ.

Vom examina fie-care din aceste casurĭ în parte.

A.

Contestaţia ridicată de împrumutat saŭ de terţiĭ interesaţĭ

Când împrumutatul saŭ un terţiŭ interesat, vizat de art. 59 din lege, ridică o contestaţiune contra societăţiĭ, trebuie, conform art. 75 al. c din lege, în cererea, în care va arăta societăţeĭ obiectele contestaţiunii, să'ĭ facă cunoscut numele, pronumele arbitruluĭ sĕŭ şi domiciliul luĭ.

Tot-d'o-dată contestatorul va fi dator, conform aliniatuluĭ *c* al articoluluĭ 75, se insciinţeze pe arbitrul sĕŭ că va avea să se presinte la reşedinţa societăţiĭ, în termen de ḑece ḑile, ca să se înţelégă cu arbitrul societăţiĭ asupra numireĭ celuĭ d'al treilea arbitru şi pentru resolvarea contestaţiuneĭ.

Acest termen de 10 ḑile este fixat de art. 78 din lege pentru pronunţarea hotărâreĭ de către arbitriĭ; căcĭ, pentru presintarea arbitruluĭ debitoruluĭ la societate este fixat termenul de treĭ ḑile prin aliniatul *c* al articoluluĭ 75.

În acest aliniat, în adevĕr, se prescrie că «dacă arbitrul ales de debitor nu se va presinta la reşedinţa societăţiĭ, în cele treĭ ḑile de la înfiinţarea cererii, debitorele va avea dreptul a numi în aceaşĭ ḑi un alt arbitru; şi dacă nicĭ acest al douilea arbitru nu se înfăţişează în termen de ḑece ḑile, socotite de la cea d'întâiŭ numire de arbitru, cererea contestatoruluĭ se va considera ca nefundată şi punctele coprinse într'acea cerere nu vor maĭ putea face obiectul uneĭ nouĭ reclamaţiunĭ.»

In interesul creditului Societăţiĭ legiuitorul a cău-

tat să'ĭ cruțe șicanele unuĭ contestator, ale căruĭ pretenții se refuză a-le judeca chiar arbitriĭ numiți de el.

In aliniatul al 7-lea al art. 75, în casurile de forță majoră, lăsate la aprecierea arbitrilor, se permite a se acorda un noŭ termen, însă nu maĭ lung de cât alte ḑece ḑile de la expirarea celuĭ d'întâiŭ termen.

Când, dar, arbitrul numit de debitor saŭ de terțiĭ interesați în contestațiile ridicate de eĭ contra societățiĭ nu se presintă la societate, în termenele maĭ sus menționate, contestația rămâne nulă și neavenită.

Se póte presinta un al douilea cas: arbitrul contestatoruluĭ se întrunește cu arbitrul societățiĭ, dar eĭ nu se pot înțelege, în termen de treĭ ḑile de la numirea lor, asupra numireĭ unuĭ al treilea arbitru. In asemenea cas, al treilea arbitru se va numi de primul-președinte al Curțiĭ de Casație, saŭ de acel ce'ĭ ține locul, și acésta în treĭ ḑile de la notificarea ce i se va face.

Indemnisarea, ce se va aloca arbitruluĭ, desemnat de președinte, se va înainta de societate, de și ea nu este contestatóre.

Acéstă măsură este luată tot în favoarea menținerii credituluĭ Societățiĭ; căcĭ, ar fi fost prejudițiabil pentru ea ca judecata să stea în suspensie din lipsa de plată a indemnisăriĭ arbitruluĭ. Avansează societatea indemnisarea arbitruluĭ, cum ḑice aliniatul *a* al articoluluĭ 75, rămânênd, neapărat, ca ea să i se restitue prin sentința arbitrilor care va respinge contestația.

Aliniatul *b* al articoluluĭ 75 dă societățiĭ facultatea d'a numi un arbitru permanent pentru un an.

Tribunalul arbitral, ast-fel constituit, procede la judecarea contestațiĭ ridicată contra societățiĭ.

Dar se maĭ poate întâmpla un al treilea cas: arbitrul debitoruluĭ saŭ terțiuluĭ contestator se înfăți-

şează la societate în termen de treĭ ḑile, şi nu voeşte să înceapă lucrarea saŭ, după ce a început'o, nu stărueşte a o termina în ḑece ḑile cel mult.

In asemenea cas comisarul guvernuluĭ va numi un arbitru pentru debitor, ḑice alin. *d* al articolului 75, în termen de ḑece ḑile de la notificaţiunea ce i se va face.

De cine a înţeles legiuitorul să se facă notificaţiunea comisaruluĭ guvernuluĭ ?

Nu póte fi vorba de contestatorul împrumutat saŭ de terţiu interesat ; căci, am vĕḑut maĭ sus că nepresintarea arbitruluĭ unuĭ asemenea contestator atrage nulitatea contestaţiuneĭ séle, disposiţiune luată de legiuitor pentru a ocroti creditul societăţiĭ.

Afară pe acésta, am maĭ vĕḑut că contestatoruluĭ, împrumutat saŭ terţiu interesat, nu i se dă dreptul d'a 'şĭ alege arbitrul de cât de două orĭ.

Cum póte, dar, asemenea contestator să eludeze legea numind de treĭ orĭ arbitrul saŭ prin intermediarul comisaruluĭ guvernuluĭ ?

Afară de aceasta, nicĭ nu se póte concepe că legiuitorul, care a îngrădit cu atâtea siguranţe existenţa societăţiĭ şi esecutarea drepturilor şi privilegiilor eĭ faţă de împrumutaţĭ şi faţă de ceĭ d'al treilea, să nimicească tóte garanţiile date eĭ, acordând contestatorilor, în contestaţiile ridicate de eĭ contra societăţiĭ, favórea d'a-şĭ alege eĭ, în mod pieziş prin comisarul guvernuluĭ, majoritatea tribunaluluĭ arbitral ?

La aceasta s'ar ajunge, în adevăr. daca s'ar putea susţine că comisarul guvernuluĭ intervine în numirea arbitruluĭ, după notificarea contestatoruluĭ împrumutat saŭ terţiu interesat.

După cum vom vedea, odată numit arbitrul debitoruluĭ de către comisarul guvernuluĭ, tot acesta numeşte pe al treilea arbitru, în cas de neînţelegere a-

supra numireĭ luĭ între arbitrul societăţiĭ şi arbitrul contestatoruluĭ numit de comisarul guvernuluĭ.

Legiuitorul, care a arătat atâta solicitudine pentru interesele societăţilor de Credit Funciar, în instituirea lor, n'a putut să dea comisaruluĭ guvernuluĭ, recusabil faţă de societate, ca menit după lege a fi, adesea, în litigiŭ cu ea, dreptul exorbitant d'a face ca într'un tribunal arbitral de treĭ judecătorĭ, în contestaţiile ridicate contra societăţiĭ, el să numească pentru contestatorĭ douĭ judecătorĭ carĭ, de sigur, vor forma, maĭ în tot-d'a-una, majoritatea contra societăţiĭ.

Nu; o asemenea fenomenală neconsecinţă nu se póte atribui legiuitoruluĭ.

Nicĭ un moment el nu s'a gândit să dea dreptul contestatoruluĭ contra societăţiĭ să provóce el prin notificarea adresată de el comisaruluĭ guvernuluĭ, numirea de către acesta a arbitruluĭ sĕŭ şi a super-arbitruluĭ.

Incă o probă, că acésta n'a putut fi în intenţiunea legiuitoruluĭ, o găsim în ultimele rândurĭ ale aliniatuluĭ *d* de sub art. 75 din lege în carĭ se dispune că sentinţa pronunţată de arbitrul numit de comisarul guvernuluĭ cu arbitrul societăţiĭ şi al treilea arbitru, numit de eĭ, *va fi obligatoriă pentru debitor*.

Şi acéstă mésură luată de legiuitor este îndreptată tot contra debitoruluĭ contestator; cum dar se póte susţine că ea se datoreşte comunicăriĭ făcută de el comisaruluĭ guvernuluĭ?

Cu totul de altă idee a fost condus legiuitorul, când a recunoscut comisaruluĭ guvernuluĭ dreptul de a numi pe arbitrul debitoruluĭ, în casul prevĕdut de aliniatul *d* de sub art. 75 din lege, în termen de 10 ḑile de la notificaţia ce i se va face.

El a fost preocupat tot de interesul ce are societatea d'a nu-şĭ vedea creditul zdruncinat printr'un

proces intentat eĭ şi lăsat în suspensiune, prin nevoinţa de a lucra a arbitruluĭ numit de contestator.

In folosul eĭ, el a permis Societăţiĭ să denunţe ea cazul comisaruluĭ guvernuluĭ şi, renunţând la dreptul eĭ de recusare contra luĭ, să-ĭ ceară a numi el pe arbitrul contestatoruluĭ.

Numaĭ, dar, când societatea primeşte, prin notificarea făcută comisaruluĭ guvernuluĭ, ca el să numească pe arbitrul contestatoruluĭ, numaĭ în acest caz, daca arbitrul numit de comisarul guvernuluĭ nu se înţelege cu arbitrul societăţiĭ, asupra numireĭ celuĭ d'al treilea arbitru, şi acest din urmă se numeşte tot de comisarul guvernuluĭ, în cele treĭ ḑile carĭ vor urma de la notificarea ce i se va face de ceĭ douĭ arbitri.

Numaĭ ast-fel, ḑic ultimele rindurĭ ale alineatuluĭ *e* de sub art. 75, judecata va fi obligatoriă pentru debitor şi pentru societate.

B

Contestaţia ridicată de Societate contra debitorilor sĕĭ

«Daca contestaţiunea este ridicată de societate, ḑice aliniatul *d* al articoluluĭ 75 din legea Creditului Funciar, ea se semnifică debitoruluĭ, saŭ representantuluĭ luĭ legal prin portărel, conform articoluluĭ 74 din condica de procedură civilă.

«Debitorul va fi dator să satisfacă pretenţiunile societăţiĭ în ḑece ḑile de la comunicaţiunea contestaţiuneĭ eĭ.

«In cas contrariŭ, el trebuie să proceadă, în acelaş termen de ḑece ḑile, la numirea unuĭ arbitru care va avea să judece contestaţiunile, în termenul de 10 ḑile şi în conformitate cu disposiţiunile din legea Creditului funciar.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Dacă debilorul nu va răspunde, în ḑece ḑile de la comunicaţia contestaţieĭ societăţiĭ, art. 77 dispune că: întâiul preşedinte al Curţiĭ de Casaţie, saŭ acel ce'ĭ ţine locul, va numi un arbitru pentru debitor; acest arbitru va judeca după forma şi după termeniĭ prescrişĭ de art. 75.

Indemnizarea alocată arbitruluĭ, ast-fel numit, se va înainta de Societate, conform alineatuluĭ *a* de sub articolul 75, rămânînd, negreşit, ca această îndemnizare să se înapoieze societăţiĭ prin sentinţa arbitrală, când va încuviinţa cererea societăţiĭ.

Cum primul alineat al art. 75 cere ca contestaţiunile dintre Societatea Creditului Funciar şi împrumutaţĭ să se judece de douĭ arbitriĭ şi de un al treilea, dacă în termen de treĭ ḑile de la numirea lor, ceĭ douĭ arbitriĭ nu s'ar înţelege asupra numireĭ unuĭ al treilea arbitru, atuncĭ, conform alineatuluĭ al doilea al articoluluĭ 75, el se va numi de întâiul preşedinte al Curţiĭ de Casaţie saŭ de acel ce'ĭ ţine locul.

Această măsură, de şi constitue un drept exorbitant pentru întâiul preşedinte al Curţeĭ de Casaţie saŭ acel ce-ĭ ţine locul, este întemeiată, însă, pe faptul că ceĭ cărora li s'a concedat acest drept oferă destulă garanţie de imparţialitate, fiind nişte înalţĭ magistraţĭ inamovibilĭ, luminaţĭ şi independenţĭ.

Ultimele rînduri ale alineatuluĭ *f*, de sub articolul 75 al legiĭ Creditului Funciar, prescriŭ că tóte dispositiunile vor fi aplicabile la arbitrul societăţiĭ.

Această prescripţiune a legiĭ nu póte avea alt înţeles de cât că şi arbitrul societăţiĭ va fi supus la aceleaşĭ îndatoriri ca arbitrul debitoruluĭ, în ce priveşte judecata şi îndeplinirea celor-l'alte îndatoriri prescrise pentru arbitriĭ de legea Creditului Funciar.

Prin acea prescripţiune nu se aduce nicĭ o atingere drepturilor societăţiĭ în contestaţiunile ridicate

de ea. Nu se crează pentru dînsa, din causa arbitruluĭ numit de ea, nicĭ o decădere în dreptul eĭ de contestaţiune, cum s'a făcut de legiuitor pentru contestatorul, împrumutat saŭ terţiŭ interesat, contra societăţii, căruia legea în mod formal îĭ consideră de nulă şi neavenită contestaţia luĭ, daca nicĭ după numirea din parte-ĭ a douĭ arbitriĭ. nicĭ unul nu se presintă ca să judece contestaţia luĭ.

Decăderile de drepturĭ nu se pot stabili prin analogie ; ele trebuie să fie pronunţate de lege în mod positiv.

C

Contestaţiunile dintre societate şi guvern

Articolul 83 din lege, în primul sĕŭ aliniat, prevede că tóte contestaţiunile ce se vor rădica între societarĭ şi Societate asupra esecuţiuniĭ statutelor, se vor judeca tot de arbitriĭ, în forma şi termeniĭ prevăḑuţĭ la articoliĭ precedenţĭ.

Iar în al doilea alineat dispune că :

«Asemenea conflictele carĭ ar putea să se iveasca între guvern şi Societate asupra interpretăriĭ şi aplicaţiuniĭ statutelor eĭ, se vor judeca tot de arbitri, în forma şi în termeniĭ prevĕḑuţĭ la articoliĭ precedenţĭ. In casul acesta arbitrul guvernuluĭ se va numi de ministrul financelor, şi dacă aceĭ doĭ arbitriĭ nu s'ar înţelege pentru cel de al treilea, acesta se va numi de întâiul preşedinte al Curţiĭ de Casaţiune.»

In acest al doilea aliniat al art. 83, dispunându-se că şi conflictele dintre guvern şi societate se vor judeca tot de arbitriĭ în forma şi în termeniĭ prevĕḑuţĭ în articoliĭ precedenţĭ, incontestabil este că în cas când arbitrul, fie al societăţiĭ, fie al guvernuluĭ nu ar voi să judece în termenul prescris de acele articole, eĭ vor fi înlocuiţĭ conform acelor articole,

şi în condiţiunile stabilite de ele, de primul preşedinte al Curţeĭ de Casaţie saŭ de acel ce-ĭ ţine locul.

IV

Art. 82 din lege dispune că arbitriĭ şi al treilea arbitru chemaţĭ a judeca contestaţiunile dintre împrumutaţĭ şi societate, sunt supuşĭ jurămîntuluĭ.

Sentinţa arbitrilor, potrivit art. 78 trebuie să coprindă obiectul contestaţiuneĭ şi să aibă un dispositiv clar şi precis. Ea trebuie să fie pronunţată în dece dile.

Termenul pentru pronunţarea sentinţeĭ arbitrilor este, dar, determinat tot pe dile, ca toate termenele coprinse în titlul legiĭ Creditului funciar relativ la contestaţiunĭ.

Noĭ credem că termenele prevĕdute în legea Creditului Funciar se înţeleg pe dile libere, de óre-ce legiuitorul, chiar în aliniatul *f* al articoluluĭ 75, relativ la numirea arbitrilor, menţionând de art. 74 din procedura civilă a înţeles a se raporta la a cea lege comună în tóte la câte nu s'a derogat prin legea specială a Creditului Funciar. Ast-fel s'aŭ şi socotit în tot-d'a-una de instanţele nóstre judecătorescĭ termenele prevĕdute pe dile în legea Creditului funciar. Aşa, în materie de vîndarea unuĭ imobil cerută de Societate, când a fost să se aplice fie art. 65 relativ la depunerea caetuluĭ de sarcinĭ, fie art, 67 privitor la supralicitare, fie art 70 pentru depunerea preţuluĭ, atât Tribunalele cât şi Inalta Curte de Casaţie aŭ considerat dilele ca libere, conform procedureĭ civile.

Articolul 79 cere ca arbitriĭ să evalueze suma cheltuelilor pricinuite de contestaţiune şi judecata lor să hotărască care parte trebue să plătească acea sumă.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Judecata pronunţată de doĭ arbitriĭ este valabilă, ḑice art. 76, chiar daca cel de al treilea arbitru nu ar voi să ia parte saŭ daca ar refusa să subscrie sentinţa.

In toate contestaţiunile supuse judecăţiĭ arbitrilor, hotărîrile arbitrilor, conform articoluluĭ 80, nu sunt supuse nicĭ la apel, nicĭ la revizuire, nicĭ la verĭ-o acţiune în nulitate ; ele nefiind supuse regulelor ordinare ale judecăţilor. Ele aŭ autoritatea lucruluĭ judecat şi sunt esecutoriĭ, fără omologarea din partea tribunalelor ordinare şi fără formule executoriĭ ; nicĭ o posiţiune la esecutarea lor nu se póte admite.

Iar articolul 81 declară că :

«Nicĭ o contestaţiune din partea debitorilor nu va putea suspenda saŭ opri esecuţiunea, când ea va fi cerută în puterea acesteĭ legĭ saŭ a statutelor.»

Faţă cu articolul 80 din legea Creditului Funciar nicĭ o cale nu este deschisă pentru a ataca o hotărîre arbitrală, când ea s'a pronunţat de judecătorĭ competinţĭ şi după regulele stabilite de lege.

Dacă, însă, ea va fi fără nicĭ o valóre juridică, daca nu ar putea să existe ca hotărîre, incontestabil este că calea acţiuniĭ în nulitate este deschisă contra eĭ :

«Renunţările generale, (fie prin lege, când este «vorba de arbitragiŭ forţat, fie prin convenţiune) la «orĭ-ce cale de a ataca o hotărîre arbitrală presu-«pune că există o sentinţă. Nimenuĭ nu i-a putut «trece prin minte că o parte a putut să se angajeze, «maĭ dinainte, a respecta ilegalităţile cele maĭ mon-«struóse carĭ ar putea să se comiţă în prejudiţiul «eĭ. Legislatorul n'a putut să consacre un drept «atât de sĕlbatic.» Ast-fel este doctrina şi jurisprudenţa. — A se vedea Dalloz Verb. arbitrage No. 1244. Tot acolo la No. 1333 pag. 174 găsim :

«Când arbitriĭ n'aŭ pronunţat o hotărâre şi hotărâ-

«rea lor n'are caracterele cerute pentru a stabili o «legătură de drept între părţĭ, este absolut necesar «să existe un mijloc pentru a anula acel act.

«Când o hotărâre n'are de cât aparenţa uneĭ jude«căţĭ, când nu presintă de cât un act inform şi fără «nicĭ o valóre ca act judecătoresc, când cu un cu«vânt ea emană de la oamenĭ fără puterĭ, carĭ 'şĭ-aŭ «arogat o misiune pe care legea, părţile nu le-a con«ferit o, a sili, în asemenea cas, pe părţĭ a recunósce «un asemenea esces de putere ca un grad de juris«dicţiune legalmente îndeplinit, ar fi a trata actul ile«gal şi care n'are de cât numele de hotărâre pe care «'ĭ l'aŭ dat nisce pretinşĭ arbitriĭ, pe acelaşĭ picior «cu o hotărâre regulat dată.»

Aceste consideraţiunĭ fac ca art. 1028 C. procedura francesă şi 366 procedura română să fie aplicabile nu numaĭ la arbitragiŭ voluntar, dar şi la arbitragiul silit.

«Acţiunea în nulitate s'a părut legiuitoruluĭ mijlo«cul cel maĭ sigur şi maĭ convenabil d'a ajunge să «desfiinţeze un act fără drept calificat de hotărâre şi care prin urmare nu póte fi opus părţilor. (Dalloz, Arbitrage 1299). In acest sens s'a pronunţat atât jurisprudenţa francesă cât şi cea română.

Inalta nóstră Curte de Casaţie secţia I, prin decisiunea sa cu No. 333 din 26 Iunin 1895, a decis că: «De şi art. 80 din legea Credituluĭ Funciar prescrie că hotărârile arbitrilor pronunţate asupra contestaţiunilor, ce se ivesc între societate şi debitoriĭ sĕĭ, nu sunt supuse la vre-o acţiune în nulitate, acésta, însă, are loc numaĭ atuncĭ, când o asemenea hotărâre a fost dată de arbitriĭ constituiţĭ în conformitate cu regulele stabilite de disa lege, iar nu şi în casul în care dênşiĭ aŭ fost numiţĭ prin neobservarea şi călcarea acelor regule.» (Bul. pag. 913).

TITLUL VIII

Despre împrumuturi

SECŢIUNEA I

Felul împrumuturilor

După art. 6 şi 27 din legea Creditului Funciar şi art. 1 şi 68 din statute, Societatea Creditului Funciar face, după cum am maĭ spus, douĕ felurĭ de împrumuturĭ pe ipotecă. Unele sunt platnice cu termine lungĭ, prin anuităţĭ calculate ast-fel ca datoria să fie stinsă într'un timp, care nu va putea fi maĭ scurt de ḑece anĭ, nicĭ trece peste şése-ḑecĭ de anĭ.

Cele-l'alte sunt de plătit în termene scurte, adică maĭ puţin de 10 anĭ, cu saŭ fără amortisare.

Prima Societate de Credit Funciar român din Bucurescĭ n'a făcut şi nu face de cât împrumuturĭ a căror plată se operă prin anuităţĭ.

Ea nu acordă împrumuturĭ cu scurte termene fără amortisare, căcĭ ar fi să înfiinţeze douĕ felurĭ de scrisurĭ funciare şi douĕ felurĭ de tragerĭ la sorţĭ, cea ce ar aduce o mare complicare în comptabilitatea sa, fără nicĭ un avantagiŭ pentru împrumutaţĭ.

Ea póte, însă, acorda împrumuturĭ cu termene fórte scurte, chiar pe 5 anĭ, plătitóre prin anuităţĭ; dar, nimenĭ nu găsesce avantagiŭ a face asemenea împrumuturĭ; căcĭ, cu cât aniĭ împrumutuluĭ sunt maĭ micĭ cu atât suma amortisăriĭ este maĭ mare şi anuitatea maĭ grea de plătit. Am arătat deja că asemenĭ împrumuturĭ cu termen maĭ scurt de 10 anĭ nicĭ nu s'aŭ făcut de Creditul Funciar.

Toţĭ câţĭ contractéză un împrumut la Societate, afară de fórte rarĭ escepţiunĭ, stipuléză termenul de 50 anĭ pentru că împrumutul făcut pe un asemenea termen dă o anuitate care întrece cu fórte puţin dobânda legală; şʼapoĭ împrumutatul are facultatea,

după cum vom arĕta când vom espune modul de liberare, d'a 'şĭ plăti datoria prin anticipaţie fie parţial, fie integral.

SECŢIUNEA II

Condiţiunile generale ale împrumuturilor

Imprumuturile la Societatea Credituluĭ Funciar sunt supuse la nisce condiţiunĭ generale pe carĭ le găsim înscrise în articolele 28, 29, 33 şi 43 din legea Credituluĭ Funciar şi în art. 69, 71, 72, 73, 74, 75, 82 şi 92 din statutele ei.

Aceste articole din lege şi statute stabilesc următórele regule principale :

1⁰ Societatea nu póte să împrumute de cât cu ipotecă în primul rang, afară de casurile de escepţiune prevĕḑute prin lege şi statute. (Lege, 28, 33. Statute 69, 71.)

2⁰ Împrumuturile, în nicĭ un cas nu pot covêrşi jumĕtatea valoriĭ proprietăţiĭ şi anuitatea la care se obligă împrumutatul nu póte fi maĭ mare de cât venitul total al proprietăţiĭ. (Lege 29. Statute 75, 82.)

3⁰ Nicĭ o zidire dependinte de imobilul ipotecat nu póte fi primită de Societate, de nu va fi asigurată la una saŭ maĭ multe companiĭ de asigurare, avênd scaunul lor în România. (Lege 43, Statute 73, 92.)

4⁰ Societatea nu primesce în garanţie de cât proprietăţile carĭ aduc un venit durabil şi sigur. (Statute 74.)

I. Prima regulă

Societatea nu împrumută pe proprietariĭ de imobile de cât pe ipotecă în primul rang. (Lege 28, 33. Statute 69, 71.)

La acéstă regulă esistă o singură escepţiune prevĕḑută în art. 28 din lege şi 69 din statute. După aceste articole, Societatea póte să împrumute şi pe

un imobil grevat de inscripţiunĭ consimţite pentru vre-o garanţie contra vre-uneĭ evicţiunĭ saŭ vre-uneĭ rente viagere ; dar numaĭ, cu condiţiunea ca împrumutul acordat de Societate, adăogat la capitalurile deja înscrise să nu covêrşéscă jumĕtatea valoriĭ imobiluluĭ. Aşa de exemplu, dacă se oferă ca ipotecă un imobil care valoréză 200.000 leĭ şi pe dênsul esistă o inscripţiune ipotecară de 50 000 leĭ în capital, pentru garantarea uneĭ rente viagere saŭ uneĭ evicţiunĭ, Societatea, cu tóte că acea sarcină va prima creanţa sa ipotecară, totuşĭ, póte acorda un împrumut dar numaĭ până la 50.000 leĭ.

Afară de acéstă singură escepţiune, Societatea nu póte împrumuta de cât pe întâia ipotecă.

Prin acésta legiuitorul n'a voit să înţelégă că proprietăţile carĭ se oferă ca gagiŭ Societăţiĭ, trebue, chiar, în momentul în care se face cererea de împrumut, să fie libere de orĭ-ce sarcine. O asemenea disposiţiune ar fi nimicit scopul înfiinţăriĭ acesteĭ Societăţĭ, care este de a procura proprietarilor datorĭ mijlocul d'a 'şĭ plăti datoriile, în condiţiunĭ avantagióse.

Ceea ce a înţeles leginitorul, prin regula de maĭ sus impusă Societăţiĭ, a fost ca ipoteca Societăţiĭ să nu fie primată de alte ipotecĭ.

Dovadă că nu s'aŭ respins de la benefiiile împrumuturilor acordate de Societate proprietăţile grevate de ipotecĭ, este că şi în lege şi în statute se spune că : sunt considerate ca făcute pe întâia ipotecă împrumuturile prin carĭ se plătesc creanţele deja înscrise, când prin acéstă plată saŭ prin subrogaţiunea operată în profitul Societăţiĭ ipoteca vine în rangul întâiŭ şi fără concurenţă.

Când, dar, o moşie, deja grevată de ipotecĭ saŭ alte privilegiĭ, se oferă ca gagiŭ Societăţiĭ, ea nu se admite ca ipotecă de cât numaĭ cu condiţiunea ca :

saŭ din suma acordată de ea cu împrumutare să se plătéscă tóte creanţele ipotecare saŭ privilegiate anterióre creanţei séle, saŭ prin subrogaţiunea operată în profitul Societăţii ipoteca sea să vină în rândul întâiŭ şi fără concurenţă.

In casul întâiŭ nu este nicĭ o dificultate. Daca se ia cu împrumutare de la Societate o sumă de 100.000 leĭ pe o moşie care este deja ipotecată pentru 60.000 leĭ, Societatea reţine din împrumut o sumă suficientă pentru a plăti în capete şi dobânḑĭ acea creanţă ipotecară de 60.000 leĭ şi prisosul, după reţinerile cuvenite Societăţiĭ, se dă proprietaruluĭ împrumutat. Prin plata aceleĭ vechĭ creanţe ipotecară se obţine desfiinţarea eĭ şi creanţa Societăţiĭ rămâne în primul rang ipotecar şi fără nicĭ o concurenţă.

Greutatea se ivesce când suma acordată cu împrumut de Societate nu este suficientă pentru a plăti pe toţĭ creditoriĭ ipotecarĭ anterioriĭ.

Prima Societate de Credit Funciar n'a primit şi nu primesce ca atuncĭ când asupra uneĭ moşiĭ ce se oferă ca ipotecă sunt maĭ mulţĭ creditorĭ ipotecarĭ, carĭ nu se pot toţĭ desinteresa din suma acordată de ea cu împrumutare, să plătéscă numai pe ipotecarul care se află în rangul întâiŭ şi prin acéstă plată să se subroge în drepturile şi privilegiele acestuia, remâind neachitaţĭ ceĭ l-alţĭ creditorĭ subsecuenţi.

Prudentă este Societatea când refusă d'a face asemenea operaţie.

Se ḑice în lege şi în statute că sunt considerate ca făcute pe întâia ipotecă împrumuturile acordate de Societate când, prin subrogaţiunea operată în favorul Societăţiĭ, ipoteca eĭ vine în rangul întâiŭ şi fără concurenţă ; să nu uităm, însă, că aceeastă dispositiune este copiată după decretul constitutiv al Creditului Funciar din Francia. Creditul Funciar din

Francia póte să-şĭ permită asemenea operaţiune; căcĭ, el are facultatea d'a face împrumutărĭ şi în numerar şi în obligaţiunĭ; Societatea Creditului Funciar român însă nu póte face împrumuturile sale de cât numai în scrisurĭ funciare. Cum dar se póte opera o subrogaţiune în favórea sa? Un exemplu va lămuri maĭ bine cestiunea. Asupra uneĭ moşiĭ sunt douĕ ipotecĭ, una: de 100.000 leĭ în primul rang şi alta de 60.000 leĭ în al doilea rang, şi Societatea nu póte să acorde de cât un împrumut de 100.000 leĭ, valóre nominală în scrisurĭ funciare Pentru ca creanţa sa să vie în primul rang prin subrogaţiunea eĭ în prima ipotecă, trebue ca Societatea să pótă plăti din împrumutul acordat de ea, întréga acea creanţă ipotecară de 100.000 leĭ. Acésta nu póte s'o facă; căcĭ, din scrisurile funciare date de dênsa cu împrumutare reţine 2% pentru capital social şi 25 de banĭ la suta de leĭ pentru capitalul de reservă; apoĭ, maĭ sunt şi alte cheltuelĭ. Incontestabil este că, din împrumutul acordat de ea, nu va putea plăti întreaga creanţă ipotecară de 100.000 leĭ în carĭ ar voĭ să se subroge. Se va dice, însă, că suma ce maĭ lipsesce pentru complecta achitare a aceleĭ datoriĭ se va da de proprietarul debitor; dar, cu modul acesta s'a stinge cu desăvêrşire în aceiaşĭ proporţiune o parte din creanţa ipotecară în care s'ar subroga Societatea şi ast-fel acéstă din urmă ar rĕmânea subrogată numaĭ pentru suma din împrumutul sĕŭ cu care s'a achitat parte din creanţa ipotecară şi prin urmare n'ar fi garantată de cât pentru acea sumă.

Iată peutru ce Societatea nu póte primi o ast-fel de subrogaţiune convenţională.

In asemenea casurĭ, dar, sunt cu totul imposibile împrumutările la Creditul Funciar? Nu. Se póte, şi acésta se întîmplă adesea orĭ, ca dintre creditoriĭ anteriorĭ să fie uniĭ carĭ, găsind că gagiul lor este

suficient, chiar după ipoteca Creditului Funciar, să prefere a nu li se plăti creanţa lor şi ea să rămâie după acea a Creditului. Atunci, aceştia pot, fără să subroge pe Societate în locul lor şi prin urmare fără să înceteze d'a fi creditori, să cedeze numai rangul creanţei lor, să consimtă întâietate de ipotecă în favórea Creditului Funciar. Societatea cesionară, vine în rangul cedantului până la concurenţa întregei sale creanţe şi cedantul nu mai vine, pentru suma sa, de cât în rangul avut de Societate prin data inscripţiunii sale.

Să luăm tot exemplul de mai sus. Societatea dă cu împrumutare 100.000 lei pe o moşie care are două ipoteci, una de 100,000 lei şi alta de 60.000. Primul creditor ipotecar pentru 100.000 lei se găsesce destul de asigurat şi după ipoteca Societăţii, şi nu ţine să i se plătéscă datoria ; dar pentru ca Creditul să pótă fi în primul rang îi dă o declaraţiune de cesiune de rang prin care consimte ca ipoteca sa să vie după aceea a Creditului.

Creditul, atunci, nu reţine din împrumutul său de cât suma necesară cu care să achite a doua ipotecă şi restul îl dă proprietarului împrumutat. Creanţa Societăţii prin declaraţiunea de cesiune de rang a primului creditor ipotecar şi prin achitarea celui d'al douilea creditor ipotecar, rămâne în primul rang şi fără nici-o concurenţă.

Proprietarul, dar, care are pe moşie datorii ipotecare cari nu se pot plăti din suma acordată cu împrumutare, înainte de a încheia cu Societatea contractul condiţional de împrumut, trebue să obţie de la creditorii, cari nu pot fi plătiţi, declaraţiuni de cesiunea ranguluĭ ipoteceĭ lor [1]) *în favórea creanţeĭ ipotecară a Societăţiĭ.*

(1) A se vedea în partea a treia acesteĭ lucrăriĭ formularul de «Declaraţiune de cesiune de rang.»

Pe lângă acele declarațiunĭ de cesiune de rang, trebue să se aducă, pentru fie-care ipotecă al căruĭ rang se cedéză, un certificat din partea grefeĭ Tribunaluluĭ unde ea se află înscrisă, prin care să se ateste că acea ipotecă nu este cedată nimĕnuĭ și nu există nicĭ o împrejurare popritóre asupra eĭ. Maĭ trebue, în fine, să se presinte și acte legale doveditóre ca aceĭ carĭ cedéză rangul ipoteceĭ lor aŭ capacitatea să facă acésta.

Cesiunea ranguluĭ ipoteceĭ în favórea unuĭ al treilea, fiind o adevărată înstrăinare cu titlu gratuit, ea nu se póte face de cât de persónele capabile d'a înstrăina avutul lor.

Până aci, vĕdurăm că cel ce se împrumută la Creditul Funciar póte să realizeze împrumutul ce i s'a acordat, dacă din suma luată ca împrumut se pot achita tóte creanțele ipotecare anterióre ipoteceĭ Societățiĭ, saŭ daca neajungênd suma luată cu împrumutare pentru a se plăti toțĭ creditoriĭ anterioriĭ, póte să obție declarațiunĭ de cesiune de rang din partea acelora carĭ nu se pot plăti, pentru ca creanța Societățiĭ Credituluĭ Funciar să rămâie în primul rang și fără nicĭ o concurență.

Sunt ipotecĭ carĭ, după legea și statutele Credituluĭ Funciar trebuiesc anulate, pentru a se putea efectua împrumutul.

Art. 71 din statute dispune, în adevăr că: dacă ipoteca legală este înscrisă, împrumutarea nu se póte face de cât după îndeplinirea formalităților prescrise de art. 33 din lege.

Art. 33 din lege hotăraște că:

«Dacă există o ipotecă legală înscrisă asupra unuĭ imobil, împrumutarea nu se va putea efectua, de cât după anularea ipoteceĭ, cu consimțimântul femeieĭ măritate, dacă nu este măritată sub regimul dotal; saŭ al epitropuluĭ saŭ al curatoruluĭ minoruluĭ, saŭ al interdisuluĭ în puterea deliberațiuniĭ con-

siliului de familie, saŭ conform art. 367 al Codicelui civil, când consiliul de familie nu se convócă, saŭ dacá, convocat fiind, nu se adună la termenul fixat pentru a delibera».

Redactarea acestuĭ articol a provocat o violentă critică din pertea mult regretatuluĭ Alexandru Degré, într'un studiu al săŭ asupra cestiuneĭ: «dacă femeia măritată poate ceda ipoteca legală care garantează zestrea cea alienabilă [1]).

— «Regimul matrimonial legal în ţară la noĭ, pretindea el, e regimul dotal. Nu se stipulează maĭ nicĭ odată un alt regim matrimonial.»

Supărat că legiuitorul de la 1873 a fost de altă părere şi a găsit că femeia măritată póte să nu adopteze regimul dotal şi să aibă numaĭ paraferná, exclama:

«Dar ce este maĭ grav este că articolul 33 citat autorizá anularea ipotecii legale, adică ştergerea dreptuluĭ ipotecar al femeiĭ măritate.

«Art. 33 citat cuprinde o dispoziţiune contraţicătóre în sine şi dar născută moartă. Femeia nu póte, orĭ care ar fi regimul sub care ea s'a măritat, să anuleze ipoteca sa».

Răposatul Alex. Degré a fost prea absolut în părerea sea.

Articolul 33 din legea Creditului Funciar este copiat după articolul 9 din decretul de la 28 Februarie 1852, constitutiv al Creditului Funciar din Franţa.

Art. 9 din decretul sus menţionat n'are trebuinţă de nicĭ un comentariu; se scie ce ipotecă legală a avut în vedere.

După codicile civil frances, femeia măritată are ipotecă legală asupra bunurilor soţuluĭ sĕŭ nu numaĭ pentru garantarea doteĭ sale, dar şi pentru garantarea tutulor drepturilor şi creanţelor ce, sub orĭ

1) Scrierĭ juridice vol. II pagina 254.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ce regim şi cu orĭ ce titlu, femeia măritată poate să aibă, numaĭ ca femeie măritată, contra soţuluĭ săŭ.

La noĭ cestiunea este îndoelnică, cum observă eminentul şi neobositul jurisconsult Dimitrie Alexandresco : căcĭ, de şi art. 1753 vorbeşte, în termenĭ generalĭ, *de drepturile şi creanţele femeiĭ*, în alte texte (1281, 1754, 1757, 1761) nu se vorbeşte de cât de *dota alienabilă*.

D-sa crede că : «numaĭ dota alienabilă a femeiĭ este garantată prin ipoteca legală, iară nu şi orĭ ce acţiunĭ ce ea ar putea să aibă în contra bărbatuluĭ [1]).

De aceiaşĭ părere este şi distinsul jurisconsult Constantin Nacu [1])

Tot ast-fel a creḑut şi legiuitorul de la 1873 când a stabilit prin art. 33 din legea Creditului Funciar că femeia, care nu este măritată sub regimul dotal. póte cere ştergerea ipotecĭĭ séle luată asupra imobiluluĭ soţuluĭ séŭ pentru averea eĭ parafernală.

In ce privesce radiarea ipotecei legale a minorilor saŭ a interḑişilor, vedem că art. 33 din lege şi 71 din statute nu prescrie altă formalitate de cât că : acea radiare să se céră Tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ de către tutorĭ saŭ curatorĭ, cu avisul consiliuluĭ de familie omologat de tribunal, saŭ daca consiliul de familie, convocat după lege, nu se adună în termenul prescris, Tribunalul districtuluĭ în care se află domiciliul tutorilor saŭ curatorilor, va îndeplini, conform art. 367 C. C., datoria consiliuluĭ de familie, arătând acésta anume în jurnalul ce va încheia.

După îndeplinirea acestor formalităţĭ radiarea ipo-

---

1) Dreptul civil Român Tovi VIII pag. 517.

1) Comparaţiune între codul civil român şi codul Napoleon. Partea II pag. 129.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

teceĭ legale ordonată de Tribunal degrevéză cu desăvêrşire imobilul de acea sarcină.

Aşa dar, proprietarul, care vine la Societate cu o moşie grevată de o ipotecă legală înscrisă în favórea vre-unuĭ minor saŭ interdis, trebuie să facă a se şterge acea sarcină cu formalităţile de maĭ sus şi se presinte Societăţiĭ avisul consiliuluĭ de familie prin care a fost autorizat să céră radiarea aceleĭ ipotecĭ legale, jurnalul Tribunaluluĭ domiciliuluĭ sĕŭ de omologarea aceluĭ avis, jurnalul Tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ prin care s'a ordonat radiarea ipoteceĭ, tóte aceste treĭ acte în copiĭ legalisate şi pe lângă dînsele să aducă şi un certificat din partea grefeĭ Tribunaluluĭ care a ordonat radiarea, constatător că ipoteca legală s'a şters din registrul de ipotecĭ.

Art 33 din legea Creditului Funciar arată cum trebue ştérsă şi ipoteca legală a femeieĭ care nu este măritată sub regimul dotal.

Prin urmare, acel ce cere un împrumut la Creditul Funciar cu un imobil asupra căruia se află înscrisă o ipotecă legală pentra garantarea averiĭ parafernală a soţieĭ séle, este dator să facă a se şterge, maĭ întâiŭ, acea inscripţiune ipotecară cu consimţimêntul soţieĭ séle, autorizată de Tribunal, şi să aducă Societăţiĭ în copie legalisată, jurnalul Tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ prin care s'a ordonat acea radiare, un certificat din partea grefeĭ aceluiaş Tribunal, constatător că acea ipotecă s'a şters din registrul de ipotecĭ, şi în fine contractul de căsătorie al soţieĭ séle.

Afară de ipotecele legale prevĕdute în art. 33 din lege şi 71 din statute, maĭ sunt şi alte ipotecĭ legale şi sarcine oculte carĭ pot greva un imobil.

Aşa: este ipoteca legală a femeieĭ măritată sub regimul dotal şi care, după legea actuală, dacă în timpul eĭ s'a făcut căsătoria, ca să fie oposabilă celor d'al treilea trebuesce înscrisă, iar după legea Cali-

mach, dacă căsătoria a avut loc în timpul aceleĭ legĭ, acea ipotecă legală priméză cele-l'alte creanţe fără nicĭ o inscripţiune.

Maĭ este apoĭ dreptul de preferinţă al femeieĭ măritată în timpul legiĭ Caragea.

Maĭ este, de asemenea. ipoteca tăcută ce femeia măritată sŭb regimul codiceluĭ Calimach are pentru contra zestre şi esoprica eĭ.

Maĭ sunt, în fine, şi alte ipotecĭ tăcute prevĕdute în codicele Calimach.

Despre modul de purgare al acestor sarcine nu se găsesce nicĭ o dispositiune nicĭ în legea Creditului Funciar, nicĭ în statute.

In proiectul de lege primitiv pentru înfiinţarea Creditului Funciar în România, presintat Camereĭ în 1872, era un capitol întreg privitor la modul de purgarea imobilelor de ipotecĭ şi sarcine oculte. In comitetul delegaţilor acel capitol s'a suprimat pe motivul că: actuala lege, stabilind publicitatea sarcinelor, acele ipotecĭ şi privilegiĭ oculte de sub regimul vechilor legĭ nu puteaŭ să maĭ esiste.

Aşa ar fi trebuit să fie; căcĭ, codicele civil actual în art. 1912 din «*dispositiunile sale generale*» hotărasce în mod categoric că codiciĭ Calimach şi Caragea şi orĭ-ce alte legĭ civile anterióre, etc, sunt abrogate, în tot ce nu este conform regulelor prescrise, într'ênsul.

Ipotecile şi privilegiele oculte, dar, fiind contrarie spirituluĭ şi prescripţiunilor positive ale actualuluĭ cod civil, ele nu trebue să maĭ aibă fiinţă.

Acéstă ideiă s'a manifestat de legiuitor, în mod şi maĭ positiv, în privinţa privilegielor femeilor măritate sub regimul vechilor legĭ, prin art. 1815 cod. civil care impune acelor femeĭ îndatorirea ca în curs de un an, de la promulgarea nouluĭ codice, să céră inscripţiunea asupra imobilelor bărbaţilor pentru asigura-

rea doteĭ lor, conform regulelor prescrise de acel codice.

Cu tóte acestea, Inalta Curte de Casaţie şi Justiţie, prin maĭ multe decisiunĭ ale séle şi una pronunţată, chiar în secţiunĭ unite la 22 Noembre 1879, a hotărât că: creanţa dotală a femeieĭ măritată sub legea Caragea, învestită cu formele prescrise de art. 335 al Reg. organic, are preferinţă în tótă averea mobilă şi imobilă a soţuluĭ sĕŭ, înaintea tuturor creditorilor acestuia, posteriorĭ căsătorieĭ; şi, chiar, dacă femeia n'a luat inscripţiunea prescrisă de art. 1815 cod. civ. ea nu perde acéstă preferinţă, care este un drept câştigat, nedesfiinţat în mod formal de lege.

Există hotărârĭ şi în sens contrariu

In faţa uneĭ ast-fel de jurisprudenţă, *de câte orĭ se presintă, cu cerere de împrumut la Societate, un bărbat căsătorit sub regimul vechilor legĭ Caragea şi Caliuach, şi care a primit zestre în numerar la căsătoria luĭ, fie că pentru garantarea eĭ s'a luat inscripţiune ipotecară asupra imobilutuĭ oferit ca ipotecă Societăţiĭ, fie că nu se află luată o asemenea inscripţiune, Societatea reţine din împrumut întréga zestre şi o depune la Casa de Depunerĭ şi consemnaţiunĭ; iar recipisa acesteĭ case o înaintéză Tribunaluluĭ, cerênd, daca este luat inscripţiune ipotecară, ştergerea eĭ.*

Aicĭ credem că este locul să examinăm daca femeiu măritată, care a adoptat prin contractul de căsătorie regimul dotal, poate ceda rangul inscripţiuneĭ ipoteceĭ séle legale.

Cestiunea este controvestată, atât în doctrină cât şi în jurisprudenţă.

Curtea nóstră supremă, prin decisiunea sa din 2 Octombre 1884 dată în afacerea Mustacoff-Râmniceanu, a stabilit că «femeia este indrituită de lege, zestrea mobiliară fiind înstrăinabilă (art. 1.249 codul civil), să cedeze repetiţiunile sale şi să tréca in mâi-

nile cesionaruluĭ şi ipoteca sa, care este un accesoriŭ al creanţei sale.»

S'a decis că femeia póte să renunţe în favórea unuĭ terţiŭ la ipoteca sa legală înscrisă în averea bărbatuluĭ, spre a'şĭ putea procura banĭ pentru alimentele familieĭ (Cas. s. I, No. 316 din 1884, *Dreptul* No. 37 din 1883—84).

S'a maĭ decis că: «chiar de s'ar admite că femeia, care a luat odată inscripţiunea, nu maĭ are facultatea să renunţe nicĭ la repetiţiunile sale mobiliare nicĭ la ipoteca legală care garantéză aceste repetiţiunĭ, nu se póte, totuşĭ, pune în îndoială că ipoteca legală a femeeĭ măritată póte fi obiectul uneĭ renunţărĭ în tóte casurile în carĭ, fie contractul de căsătorie, fie legea, (art. 1.253) derógă la principiul inalienabilităţei zestreĭ.» (Cas. s I, No. 316 din 1884, Buletin pag. 763).

Prin decisiunea Inalteĭ Curţĭ de Casaţie s I, cu No. 319 din 1902, publicată în ziarul *Dreptul* No. 79 din 5 Decembre 1902, se decide, este adevĕrat, că faţă de art. 1281 codul civil, combinat cu art. 1.760 acelaş cod, femeia nu póte renunţa nicĭ la ipoteca eĭ legală, nicĭ la inscripţiunea luată pentru garantarea eĭ.

Dar, în speţa ce a avut în vedere Inalta Curte, nu era vorba de un contract dotal, care să stipuleze alienabilitatea doteĭ, saŭ de vre-un cas de alienabilitate prevĕdut de codicele civil.

Acésta resultă din finele penultimuluĭ considerent din decisiunea sa de maĭ sus, în care Inalta Curte declară că: «inscripţiunea creanţeĭ dotale nu póte face obiectul uneĭ renunţărĭ, de cât în casurile când legea derógă la principiuluĭ inalienabilităţeĭ doteĭ, cas ce în specie nu s'a pretins a fi existând».

Prin acest considerent, Inalta Curte recunóşte, implicit, că în casurile în carĭ s'a derogat la principiul

inalienabilităţeĭ doteĭ, fie prin lege, fie prin contractul de căsătorie, inscripţiunea doteĭ póte face obiectul uneĭ renunţărĭ.

Inaltă Curte de Casaţie şi justiţie secţia I, prin decisiunea sea cu No. 339 din 1905 [1]) şi a modificat din noŭ părerea şi a stabilit că:

1⁰ Din termeniĭ generalĭ în care este conceput art. 1.281 codui civil, rezultă că femeia nu numaĭ că nu póte conveni a nn lua o ipotecă în averea imobiliară a bărbatuluĭ pentru dota sa alienabilă dar nicĭ după ce a luat-o să renunţe la dênsa; că a lăsa femeeĭ facultatea de a putea renunţa la ipoteca ce a luat şi pe care legiuitorul a primit-o ca garanţie a conservăreĭ doteĭ, ar fi a merge contra scopuluĭ ce legiuitorul a avut când a admis regimul dotal ca convenţiune matrimonială.

2⁰ Din moment ce legea, considerând starea de dependenţă şi subordonare a femeeĭ faţă de bărbatul eĭ, nu-ĭ permite să renunţe la ipoteca pe care a stabilit-o ca o măsură de protecţiune, tot aceleaşĭ consideraţiunĭ fac a se deduce din redacţiunea puţin clară a art. 1.760 codul civil, dar complectată prin aceea a art. 1816, că nicĭ la inscripţia ipotecară, care nu este de cât o mĕsură de publicitate, destinată a asigura eficacitatea ipoteceĭ legale, nu póte renunţa femeia, fie în favórea bărbatuluĭ, direct saŭ indirect, fie în favórea terţiilor.

3⁰ Odată stabilit că femeia nu póte renunţa nu numaĭ la ipotece sa legală, dar nicĭ la rangul inscripţiuneĭ eĭ, urméză că orĭ-ce stipulaţiune de asemenea natură, fie ea prevĕdută chiar în actul dotal, este nulă şi fără efect.

Faţă cu nestatornicia jurisprudenţeĭ nóstre în acéstă

[1]) Acéstă decisiune este publicată în ziarul «Dreptul» No. din 1905.

cestiune, Creditul Funciar nu primeşte cesinne de rang a inscripţiuneĭ ipotecii séle legală din partea femeiĭ măritată sub regimul dotal.

De aceea, *când asupra unuĭ imobil, oferit societăţiĭ ca ipotecă, se găseşte o inscripţiune ipotecară legală pentru garantarea zestreĭ soţieĭ constituentuluĭ, împrumutul nu se póte efectua de cât numaĭ daca dintr'însul se póte reţine întréga zestre pentru garantarea căreia s'a luat inscripţiunea ipotecară, spre a se depune, în condiţiunile contractuluĭ de căsătorie, la Casa de depuneri şi consemnaţiunĭ.*

Recepisa acesteĭ case se înaintéză în păstrarea tribunaluluĭ cu cerere de a se ordona, conform legiĭ, radiarea inscripţiuneĭ.

Cu modul acesta se asigură creanţeĭ Societăţiĭ primul rang ipotecar şi fără nicĭ o concurenţă.

II. A doua regulă

Împrumuturile acordate de Creditul Funciar, în nicĭ un cas, nu pot covêrşi jumătatea valoriĭ proprietăţiĭ oferită ca ipotecă. (L. 29.—St. 75, 82).

Acéstă normă este stabilită numaĭ pentru moşiĭ. Pentru viĭ, păduri şi alte proprietăţĭ al căror venit provine din plantaţiunĭ, nu se dă de societate de cât, ceĭ mult, a treia parte din valórea lor.

Usinele şi fabricele nu se primesc de cât după valórea lor, independent de valórea lor industrială.

Pe lângă acestea, nu se póte da cu împrumut o sumă a căreĭ anuitate de plătit ar fi maĭ mare de cât venitul total al proprietăţiĭ.

Din cele maĭ sus expuse nu resultă că Societatea este datóre a da până la jumĕtatea valoriĭ proprietăţiĭ, când este vorba de moşiĭ, şi până la a treia parte din valóre, când se oferă ca ipotecă viĭ, păduri şi alte proprietăţĭ al căror venit provine din plan-

tațiunĭ. Societatea este liberă să dea și maĭ puțin cu împrumutare ; dar, în nicĭ un cas nu póte depăși acca margine fixată de lege și statute.

Prețuirea imobilelor aparține cu totul Societățiĭ ; proprietarul, însă, pentru a'ĭ înlesni acéstă sarcină, este dator, după cum vom vedea maĭ la vale, să'ĭ procure óre carĭ date în acéstă privință.

III. A treia regulă

Nicĭ o zidire dependinte de imobilul ipotecat nu póte fi primită de Societate daca nu va fi asigurată la una saŭ maĭ multe companiĭ de asigurare, avênd scaunul lor în România. (L. 43.—St. 73, 92.)

Acéstă regulă se aplică numaĭ la acele zidiri, dependinte de imobilul ipotecat, carĭ aŭ intrat în evaluarea totală a proprietățiĭ. Printr'ênsa se înțelege că dacă s'a evaluat o moșie 150.000 leĭ și în acéstă cifră a intrat pentru parte și valórea zidirilor aflate pe dênsa și producétóre de venit, acele zidirĭ trebuesc asigurate cum maĭ sus se prescrie ; dacă, însă, acea cifră de 150.000 nu represintă de cât numaĭ valórea moșieĭ, independent de valórea zidirilor aflate pe dênsa, acele zidirĭ de și intră și ele în ipotecă, ca tóte câte se află pe moșie, nu este insă trebuință ca ele să fie asigurate.

Ast-fel o înțelege și art. 43 din lege care dispune că proprietățile supuse distrucțiuneĭ prin foc, trebuie să fie asigurate contra incendiuluĭ, afară numaĭ dacă Societatea nu ar avea tot-d'o-dată în gagiŭ alte proprietățĭ, carĭ nu ar fi supuse a peri prin foc și de o valóre îndoită de acea împrumutată.

In caz când pe imobilul ce es oferă ca ipotecă vor fi zidirĭ carĭ trebuc să fie asigurate contra incendiuluĭ, proprietarul este dator să presinte Societățiĭ polița de asigurare a uneĭ companiĭ avênd scaunul în

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

România; şi, în actul de împrumutare, ce se va încheia de proprietar cu Societatea Creditului Funciar, se vor stipula cele prescrise de art. 43 şi 44 din lege şi 92 şi 93 din Statute[1]).

IV. A patra regulă

Societatea nu primesce în garanţie de cât proprietăţile carĭ aduc un venit durabil şi sigur. (St. 74).

Prin acéstă a patra regulă, impusă Societăţiĭ Creditului Funciar, legiuitorul a voit ca să nu se priméscă ca ipotecă de cât acele imobile carĭ aŭ o arendă saŭ un venit anual regulat, şi care nicĭ odată să nu fie mai mic de cât anuitatea datorită Societăţiĭ de proprietarul împrumutat.

Pentru a pune pe Societate în poziţiune de a observa acéstă regulă, proprietarul trebue, pe lângă recepisele de imposite pe ultimiĭ treĭ anĭ şi o copie legalizată după rolul impozitului funciar pe acelaş număr de anĭ, să maĭ presinte Societăţiĭ contractele de arendarea imobiluluĭ pentru cel puţin două perióde; saŭ, în cas când imobilul se exploatéză de proprietar, să aducă convenţiunile agricole pe cel puţin 5 anĭ, registrele de exploatarea moşieĭ pe acelaş termen şi în fine orĭ ce alte sciinţe prin carĭ s'ar stabili venitul sigur al proprietăţiĭ.

Acéstă a patra regulă, edictată de legiuitor în privinţa unor condiţiunĭ de valóre, ce trebuie să însusésçă bunurile oferite ca ipotecă, nu impune Societăţiĭ şi obligaţiunea d'a primi ca ipotecă orĭ-ce bunurĭ ar însuşi asemenea condiţiunĭ.

Se maĭ cer şi alte condiţiunĭ pentru ca un bun să pótă face obiectul uneĭ ipotecĭ.

---

[1]) A se vedea în partea III-a a acesteĭ lucrărĭ, formularul «Articolul relativ la imobilele supuse incendiuluĭ».

In legea nóstră civilă, la art. 1.750 se arată ce bunurĭ se pot ipoteca; în art. 1.252, 1.253 şi 1.771, din aceiaşĭ lege, găsim că sunt bunurĭ carĭ nu se pot ipoteca de cât în anume casurĭ, cu îndeplinirea órecăror formalităţĭ şi în art. 1.775 vedem că sunt bunurĭ carĭ nu pot face obiectul uneĭ ipotecĭ.

Prescripţiunile acelor articole din legea civilă trebuiesc ţinute în sémă şi de Societatea Creditului Funciar; căcĭ, nu se derogă la dênsele prin nicĭ o dispositiune specială din legea saŭ statutele eĭ; din contră, art. 72 din statute maĭ sporesce numĕrul bunurilor carĭ nu pot face obiectul uneĭ ipotecĭ şi al acelora carĭ nu pot fi primite ca ipotecă, de cât cu óre-carĭ condiţiunĭ.

Acel art. 72 din statute, dispune că:

1⁰ Nu sunt admise la beneficiile împrumuturilor făcute la Societate: *Minele şi carierile.* Acestea în nicĭ un cas nu pot face obiectul uneĭ ipotecĭ la Credit.

2⁰ Nu sunt primite ca ipotecă, de cât cu îndeplinirea óre-căror condiţiunĭ:

A) Imobilele indivise

Acestea nu sunt admise de cât numaĭ dacă ipoteca va coprinde totalitatea acestor imobile cu consimţimîntul tutulor proprietarilor.

Proprietarul, dar, care voesce să se împrumute de la Societate cu un imobil în indiviziune, trebuie să obţie de la toţĭ coproprietariĭ săĭ ca să figureze şi eĭ în contractul de împrumutare, fie în persóná, fie prin procuratorĭ cu procure autentice şi să consimţă la ipotecarea întregului imobil, în mod solidar, pentru garantarea plăţeĭ sumeĭ împrumutată de către coproprietarul lor şi executarea tuturor obligaţiunilor luate de el.

Coproprietarul împrumutatuluĭ ca să ia asemenea angajamente trebuie să fie major şi capabil de a constitui o ipotecă.

B) Bunurile al căror usufruct şi nudă proprietate nu aparţin aceleaşĭ persóne

Aceste bunurĭ, asemenea, nu sunt acceptate de Societate de cât numaĭ cu condiţiunea ca toţĭ ceĭ în drept să consimţă la stabilirea ipoteceĭ; adică, ipoteca să fie constituită atât de nudul proprietar cât şi de usufructuar şi imobilul să fie afectat în totalitatea luĭ pentru executarea obligaţiunilor luate de acela care se împrumută.

Se înţelege că, în acest cas, ambiĭ constituenţĭ trebuie să fie majorĭ şi capabilĭ de a contracta.

Aceleaşĭ regule trebuesc observate şi pentru bunurile cumpărate cu pact de rĕscumpărare prevĕdute de art. 1372 C. C. şi următórele.

După cum observă cu drept cuvînt J. B. Josseau [1]), «Bunurile vîndute cu drept de răscumpărare nu maĭ aparţin vînḑĕtoruluĭ şi nu aparţin încă, definitiv, cumpărătoruluĭ, pentru că cel d'întâiŭ nu póte să redevie proprietar de cât numaĭ îndeplinind óre-carĭ obligaţiunĭ şi cel d'al douilea nu devine proprietar, irevocabil, de cât numaĭ dacă vînḑătorul nu 'şĭ îndeplineşte angagiamentele séle.

«Dreptul de proprietate, în ce privesce aceste bunurĭ, este, dar, ca să ḑicem aşa, suspendat şi nu póte servi de basă sigură a uneĭ ipotecĭ, afară numaĭ dacă ceĭ douĭ în drept, vînḑătorul şi cumpărătorul, nu o constituesc împreună.

«In adevăr, ipoteca dată de vînḑĕtor, singur, ar deveni fără obiect, dacă el n'ar exercita facultatea de rĕscumpărare, în termenul legal. Acea dată de cumpărător, singur, ar fi nulă dacă vînḑĕtorul ar esercita acéstă facultate.»

---

[1]) Traité du Crédit foncier. Tom. I, pag. 115.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

SECTIUNEA III

Contractarea şi realizarea împrumuturilor

§ 1. *Cererea de imprumut*

Proprietarul, care voesce să se împrumute de la Creditul Funciar, se va adresa la direcţiunea acestuĭ institut în Bucurescĭ cu o cerere semnată de el saŭ de procuratorul sĕŭ cu procură specială şi autentică după formularul dat de Societate [1]). (art. 98 St.)

Cererea de împrumut va conţine numele şi pronumele împrumutatuluĭ, naţionalitatea şi starea luĭ civilă, suma cerută cu împrumutare, durata împrumutuluĭ, imobilul oferit ca ipotecă, situaţiunea şi limitele luĭ, întinderea proprietăţiĭ, întinderea pădurilor şi numĕrul parchetelor, întinderea şi etatea fiăcăruĭ parchet, întinderea pămînturilor arabile şi a livedilor, întinderea pământuluĭ concedat locuitorilor foştĭ clăcaşĭ pe acea moşie prin legea rurală din 1864 şi numĕrul familielor cărora li s'a dat pământ, construcţiunile ce aduc venit, pământurile închiriate şi condiţiunile închirieriĭ, cu arătarea de epoca es pirăriĭ contractelor, preţuirea proprietăţiĭ după opiniunea proprietaruluĭ, cifra impositelor şi dărilor datorite de proprietate şi diferitele sarcine ale proprietăţiĭ [2]). Pe lângă cerere se va alătura 210 leĭ destinaţĭ pentru diurna experţilor.

Odată cu cererea de împrumut saŭ, cel maĭ târdiŭ, odată cu raportul comisiuneĭ de preţuire, trebue ca proprietarul să presinte următoarele acte:

1. Actul de naştere al constituentuluĭ, în extract

---

1) A se vedea la partea III-a a acesteĭ lucrărĭ formularul de procură.

2) A se vedea la partea a III-a acesteĭ lucrărĭ formularul de împrumutare.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Biblioteca Universitară

eliberat de oficerul Stăreĭ civile şi legalisat de preşedintele tribunaluluĭ local.

2. Certificat din partea grefeĭ Tribunaluluĭ unde este domiciliat constituentul şi al Tribunaluluĭ unde este situat imobilul, prin care să se constate că constituentul nu este nicĭ interdis, nicĭ pus sub consiliŭ judiciar, nicĭ cerere de interdicţie nu s'a făcut, nicĭ e isbit de vre-o altă incapacitate juridică.

3. Actul de cununie al constituentuluĭ şi contractul sĕŭ de căsătorie, iar în cas de a nu se fi făcut contract de căsătorie, certificatul grefeĭ tribunaluluĭ în circumscripţiunea căruia s'a celebrat căsătoria, că cu un an de ḑile înaintea celebrăriĭ căsătorieĭ nu s'a depus spre legalisare, nicĭ s'a legalisat vre-o convenţiune matrimonială ; aceasta când cununia s'a celebrat sub regimul legiĭ actuale. Când căsătoria se va fi celebrat sub regimul legiĭ celeĭ vechĭ, certificatul grefeĭ tribunaluluĭ va trebui să constate, că cu un an înaintea căsătorieĭ şi până la 1866 nu s'a depus spre legalisare, nicĭ s'a legalisat vre-un contract matrimonial.

4. Titlurile de proprietate ale imobiluluĭ ce se oferă ca ipotecă, prin care să se constate posesiunea şi dreptul de proprietate al constituentuluĭ şi al autorilor sĕĭ de peste 20 anĭ pentru imobilele din Muntenia, iar de peste 40 de anĭ pentru imobilele din Moldova.

5. Planul şi hotărnicia moşieĭ şi hotărârile date pentru confirmarea lor, precum şi actul de aducere la îndeplinire a hotărnicieĭ pe faţa pământuluĭ.

6. Tabela lit- A. şi procesul-verbal al comisiuniĭ ad hoc pentru improprietărire. In cas de a nu fi fost locuitorĭ clăcaşĭ pe moşie, certificatul Prefectureĭ constătător că nu s'a dat pământ la locuitoriĭ foştĭ clăcacaşĭ.

7. Certificatul celor treĭ proprietarĭ de pacĭnică

posesiune, conform formularul Societăţiĭ, legalisat de comună saŭ de poliţie [1]).

8. Copie legalisată după rolul impositului funciar pe **ceĭ cincĭ anĭ din urmă**, precum şi recipisele de plata foncierei pe cele treĭ trimestre din urmă ale anuluĭ în care se cere împrumutul.

9 Contractul de arendare al moşieĭ şi, în cas ca moşia să nu fie arendată, certificat din partea primaruluĭ comuneĭ unde este situată moşia, că ea nu este arendată.

10. Contractul de exploatare al pădurii, dacă va fi pe moşie pădure dată în tăiere, în care cas se va aduce şi o schiţă de plan a pădurii dată în tăiere. Dacă pădurea se exploatéză de însuşĭ proprietarul, se va aduce certificat din partea primaruluĭ locat, arătându-se într'însul de când s'a început exploatarea, precum şi o schiţă de plan a pădurii pusă în exploatare.

11. Certificatul grefeĭ tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ, constătător de situaţiunea ipotecară, arătându-se că s'aŭ cercetat registrele de inscripţiunĭ, transcripţiunĭ, şi urmăriri pe numele atât al constituentuluĭ, cât şi al autorilor sĕĭ cu 30 de anĭ în urmă până la ḑi.

12. Certificatul grefeĭ aceluiaşĭ tribunal că nu există procese de revendicare asupra moşieĭ

Observăm aci că proprietarul este dator se arate Societăţiĭ tóte sarcinele carĭ ar fi asupra proprietăţiĭ; căcĭ, daca el la facerea contractuluĭ va fi ascuns sarcinele carĭ ar fi asupra proprietăţiĭ şi carĭ ar putea vătăma drepturile Societăţiĭ, fie causă de preferinţă, de resoluţiune saŭ de rescisiune, provenind de la dânsul, integralitatea datorieĭ devine exigibile,

[1]) A se vedea la partea III-a a acesteĭ lucrărĭ formularul: «Certificatul a treĭ proprietarĭ».

dacă Societatea o găseşte cu cale, conform art. 40 din lege şi 89 din statute, şi ea are drept la o indemnisaţie de 1 la sută asupra capitaluluĭ împrumutat.

Cererea fiind primită la direcţiune, casieria liberéză proprietaruluĭ chitanţă de primirea celor 210 leĭ destinaţĭ pertru plata diurneĭ esperţilor şi directorul supune cererea la Consiliul de administraţie care numesce treĭ esperţĭ, după lista esperţilor din judeţul unde se află proprietatea oferită ca ipotecă. Printre aceştĭ experţĭ unul este inspectorul Societăţeĭ, special în materie de preţuire.

Numirea esperţilor se comunică proprietaruluĭ, dimpreună cu adresele către esperţiĭ rînduiţĭ şi cu copiĭ legalisate de direcţiune după cererea de împrumutare, certificatul a treĭ proprietarĭ, chitanţele de imposite şi rolul de imposit funciar planul moşieĭ la carĭ se anexează şi formularele necesariĭ pentru expertisă.

Proprietarul înmânéză experţilor adresele direcţiuneĭ

§ 2. *Operaţiunile comisiuniĭ de preţuire şi raportul experienţelor*

(Art. 99, 100, 101, 102, 104 St.)

Experţiĭ fixéză, de acord cu proprietarul, ḑiua în care aŭ să se adune pentru a verifica actele produse de dênsul şi a face operaţiunile prescrise de art. 100 din statutele Creditului şi prevĕḑute în regulamentul Societăţiĭ.

La ḑiua fixată comisiunea experţilor procede la operaţiunile sale, faţă cu proprietarul saŭ împuternicitul sĕŭ.

Lucrările comisiuniĭ de preţuire, după art, 102 din statutele Creditului Funciar nu pot dura maĭ mult de şépte ḑile pentru fie-care proprietate.

Comisiunea de preţuire, compusă maĭ tot-d'a-una de persóne ale loculuĭ, este în posiţiune de a cunósce maĭ bine şi pe proprietar şi proprietatea ce se oferă ca ipotecă; şi, prin urmare, póte să controleze sciinţele date de proprietar şi actele produse de dênsul.

Proprietarul, dar, trebuie înaintea comisiuniĭ de preţuire să producă tóte actele cu care voesce să se servéscă la Societute spre a dovedi naţionalitatea, capacitatea sa de a contracta, profesiunea, starea luĭ civilă, titlurile de proprietate ale sale şi ale autorilor séĭ asupra imobiluluĭ oferit ca ipotecă, precum şi situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ.

Vom arăta, când vom trata despre examinarea dosaruluĭ împrumutuluĭ de către avocaţiĭ Societăţiĭ, cum trebuie să fie tóte acele acte. Experţiĭ n'aŭ să judece valórea lor juridică; eĭ le visézǎ numaĭ pentru a constata că ele aparţin persóneĭ care cere împrumutarea.

De datoria experţilor, însă, este să raporteze Societăţiĭ orĭ-ce bănuelĭ ar avea în privinţa sincerităţiĭ actelor produse.

Experţiĭ maĭ trebuie să se informeze şi la tribunalul situaţiuniĭ imobiluluĭ despre sarcinele, judecăţile şi urmăririle ce ar fi asupra imobiluluĭ şi vor consemna, în raportul lor, orĭ ce descoperirĭ ar face în acéstă privinţă.

După ce experţiĭ se asigură, în modul maĭ sus arătat, de capacitatea proprietaruluĭ de a contracta, de titlurile luĭ de proprietate şi de situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ, pâşesc la evaluarea proprietăţiĭ.

Valórea imobiluluĭ nu se póte descoperi de cât prin cercetărĭ făcute la faţa loculuĭ şi care trebuie să aibă de obiect: natura, cuprinsul şi situaţiunea imobiluluĭ, calitatea pământuluĭ, construcţiunile ce se află pe moşie şi modul de exploatare.

Dăm aci regulele stabilite prin regulamentul societăţiĭ pentru preţuire.

«Pentru a se descoperi *natura şi cuprinsul imobiluluĭ* se va vedea dacă el forméză un trup întreg sub o singură numire, saŭ dacă este compus din diferite fâşiĭ (hlize saŭ sforĭ) de moşie cu deosebite nume; şi, în acest cas, trebuie să se însemneze numĕrul acestor fâşiĭ, deosebitele lor denumirĭ şi să se arate daca nu sunt despărţite prin alte proprietăţĭ străine, daca cad în aceiaşĭ comună, în aceiaşĭ plasă, şi în acelaşĭ judeţ, însemnându-se cu exactitate şi numele proprietăţilor cu carĭ se învecineşte.

In ceea ce privesce întinderea imobiluluĭ, acolo unde va fi un plan regulat, o hotărnicie întărită, se va lua din acele acte numĕrul pogónelor saŭ al fălcilor. Pe unde, însă, nu se vor afla asemenea documente, se va cerceta întinderea moşieĭ din actele de estimaţie făcute de comisiunile de recensĕmânt, din procesele-verbale pentru darea pogónelor legiuite la foştiĭ clăcaşĭ, din declararea vecinilor, şi din arătările locuitorilor.

Din întinderea totală a imobiluluĭ se va scădea pămêntul concedat foştilor clăcaşĭ, conform legiĭ rurale, enunţându-se nu numaĭ cantitatea luĭ, dar şi numĕrul familiilor împroprietărite. Pentru dobândirea acestor sciinţe se vor consulta procesele-verbale şi listele de împroprietărire depuse la primăria locală.

Comisiunea va însemna, în urmă, întinderea moşieĭ precum a rĕmas după aplicarea legiĭ rurale.

Pentru a lămuri *Situaţiunea imobiluluĭ*, se va arăta dacă el se află aşeḑat la munte, la mijloc orĭ la câmpie, dacă este petriş saŭ rîpĭ, apărat saŭ expus la vînturĭ, daca locul este producĕtor saŭ sterp, umedos saŭ secetos, dacă este locul expus la inundaţiunĭ.

Să se cerceteze dacă este populat saŭ nu; şi dacă

populaţiunea este avută şi laboriósă saŭ din contra.

Să se cerceteze de este aprópe saŭ departe de vre-un oraş, port, têrg saŭ de locurile unde se fac bâlciurĭ. Să se însemneze numele acelor centrurĭ de populaţiune de care imobilul este maĭ aşrópe.

«Să se arate starea drumurilor ce duc la dênsul, să se noteze daca este străbătut de vre-o şosea judeţénă naţională saŭ comunală, dacă are staţiĭ de drum de fer séŭ de este apropiat de vre-o asemenea staţie.

Să se spue de se consumă pe loc productele saŭ se transportă şi la ce têrg saŭ schelă.

In cas de a fi pe marginea unuĭ rîŭ, saŭ de va fi străbătut de vre-o apă, gârlă, pîrae, să se arate avantagiele saŭ desavantagiele ce aduc proprietăţiĭ.

Calitatea pămîntuluĭ se va cerceta, pe cât va sta în putinţă, pentru a se cunósce daca pămîntul este humos saŭ nisipos, băltos saŭ uscăcios ; de este luncă, câmpie saŭ deal. Se va însemna întinderea pămênturilor arabile, precum şi întinderea livedilor (fâneţelor), a imaşelor, a suhaturilor, a locurilor de grădină, a locurilor cuprinse de iazurĭ, de case şi de acarete, precum şi locul ocupat de drumurĭ şi de pămênturĭ sterpe.

Acolo unde va fi şi pădure, se va arăta întinderea pădurií, de este désă saŭ rară, felul (soiul) şi vârsta copacilor; de va fi parchetată, să se spue numĕrul parchetelor, întinderea şi vîrsta lor ; în fine modul esploatării şi venitul eĭ.

La construcţiunile ce aduc venit, şi carĭ vor fi coprinse în evaluare, se va esamina de comisiune calitatea şi starea construcţiuniĭ, din ce materiale este construită şi ce fel este învelită ; se va specifica asemenea destinaţiunea eĭ. de este usină, fabrică, móră, han. etc.

Raportul comisiunii va cuprinde o enumerare e-

sactă şi minuţióşă a tuturor acaretelor, asigurate saŭ neasigurate.

Se va cerceta *modul de esploatare al imobiluluĭ*, adică daca însuşĭ proprietarul îşĭ caută moşia saŭ o are dată cu totul în arendă, orĭ de este închiriată în părţĭ micĭ.

In aceste din urmă casurĭ să se arate contractele de arendare saŭ închiriare pentru a se vedea condiţiunile dintr'ênsele, epoca espirăriĭ acelor contracte şi modul plăţiĭ câştiurilor.

Comisiunea va da o relaţiune cât de esactă posibilă de cultura întrebuinţată pe moşie, iar maĭ ales de preţul anual de închiriere a unuĭ pogon saŭ a uneĭ fălcĭ din diferitele culturĭ şi de suma pogónelor saŭ fălcilor carĭ se pot închiria pe an.

Comisiunea va arăta în fine şi preţul cumpărătureĭ imobiluluĭ precum şi timpul când el s'a cumpărat.

După ce s'a dobândit şi notat de comisiune tóte sciinţele enumerate, fiindu-ĭ cunoscută întinderea proprietăţiĭ, avênd în vedere situaţiunea imobiluluĭ, natura pământuluĭ, cultura proprietăţiĭ, impositul fonciar şi venitul anual luat din contractele de arenduire saŭ evaluate de comisiune după aprecierea eĭ, —luând în considerare preţul cu care se vinde în general pogonul de pământ în părţile lnvecinate ;— comisiunea de preţuire va fixa preţul de mijloc al unuĭ pogon şi îmulţind acel preţ cu suma totală a pogónelor saŭ a fălcilor, se va constata valórea întrégă a pământuluĭ.

La valórea pământuluĭ se va adăoga şi valórea construcţiunilor ce aduc venit, în cas când ele vor fi asigurate. Aceste construcţiunĭ, însă, nu vor fi preţuite de cât după valórea lor brută, independent de valórea lor industrială.

Pentru pădurĭ, estimaţia pogónelor se va face lu-

ându-se în consideraţie felul copacilor ce sunt pe dênsele, vîrsta, desimea şi preţul cu care se vinde pogonul saŭ falcea în acele locurĭ.

Fixând ast-fel preţul unuĭ pogon, sau al uneĭ fălcĭ, se va îmulţi cu suma pogónelor pădurii şi cifra totală se va adăoga la cifrele carĭ represintă valórea pămêntuluĭ şi a construcţiunilor.

Suma totală a valóreĭ proprietăţiĭ se va compune, decĭ, din valórea pământuluĭ, a construcţiunilor şi a pădurilor ce se Ipotecează.

Dacă imobilul ce se oferă ca garanţie este o vie, atuncĭ va trebui să se arate întinderea totală a vieĭ, orĭ după un plan regulat saŭ hotărnicie de va fi, orĭ dintr'o anume măsurătoare. Din totala întindere se vor deosebi obraţele de pogónele de vie; se vor nota situaţiunea vieĭ, natura plantaţiuniĭ, vîrsta eĭ, modul cu care ea este cultivată, de este căutată de proprietar saŭ arendată şi în acest cas să se véḑă condiţiunile arendăriĭ şi termenul expirărei contractuluĭ. Să se însemneze asemenea de se află casă de locuinţă, cramă, téscurĭ şi toate necesariile pentru exploatarea uneĭ viĭ. Pentru estimaţia vieĭ se va avea în vedere impositul fonciar, venitul anual, compturile de exploatare şi în termen de mijloc, se va arătă preţul cu care se vinde în genere pogonul de vie în acele locurĭ; şi fixându-se preţul unuĭ pogon se va înmulţi cu suma totală a pogónelor şi se va dobândi valórea întregeĭ viĭ. La aceasta se va maĭ adăoga şi cifra valoreĭ construcţiunilor ce aduc venit, de vor fi asigurate.»

Odată ce s'a constatat valórea totală a imobiluluĭ ce se oferă ca ipotecă, comisiunea de preţuire redige raportul eĭ. [1])

---

[1]) A se vedea la partea a III-a formularul raportuluĭ esperţilor

După articolul 105 din statutele Creditului Funciar membriĭ comisiuniĭ de preţuire sunt rĕspunḑĕtorĭ cu persóna şi cu averea lor, în cazurĭ de fraudă saŭ de abus în preţuirile cu carĭ sunt însărcinaţĭ; gradul de culpabilitate al preţuitorilor şi despăgubirea ce cade asupra lor se hotărăsc printr'o sentinţă arbitrală.

In raportul esperţilor se va arăta dacă conclusiunile lor aŭ fost adoptate de unanimitatea membrilor saŭ numaĭ de majoritate; şi, în acest din urmă cas, se va alătura opiniunea minorităţiĭ de va fi fost dată prin osebit act.

Membriĭ comisiuniĭ vor primi indemnisare câte 10 leĭ pe ḑi din suma depusă la societate, în acest scop, de proprietarul care a cerut împrumutarea. Ducerea şi întórcerea membrilor unde trebuinţa cere sunt în sarcina împrumutatuluĭ.

Membriĭ comisiuniĭ vor consemna la finele raportuluĭ ḑilele întrebuinţate la expertisă. Dacă eĭ vor declara, fie prin raport, fie prin act separat legalizat, că renunţă la diurna ce li se cuvine, societatea va restitui proprietaruluĭ ceĭ 210 leĭ depuşĭ de dênsul, odată cu cererea de împrumutare ca indemnisare pentru experţĭ.

După articolul 104 din statute, preţuirea făcută, în condiţiunile maĭ sus arătate, este valabilă pentru cincĭ anĭ pentru împrumuturile Societăţiĭ, afară numaĭ de casurile neprevĕḑute. Art. 39 din lege prevede că, atuncĭ, când proprietarul va plăti cel puţin a patra parte din datoria sa, se póte procede la o nouă preţuire, dacă împrumutatul saŭ Societatea o va cere.

Tóte actele presentate experţilor de către proprietar, se vor înapoia acestuĭ din urmă numerotate şi visate de comisiune şi se vor aduce la societate de către proprietar saŭ împuternicitul sĕŭ, d'impreună

cu raportul esperţilor, dacă esperţii nu vor fi găsit de cuviinţă a înainta eĭ înşiĭ societăţiĭ raportul lor.

§ 3. *Examinarea cereriĭ şi studiul dosaruluĭ de împrumutare*

Direcţiunea Societăţiĭ, îndată ce primesce raportul experţilor şi actele aduse de proprietar, dă întregul dosar al împrumutuluĭ în studiul unuia dintre avocaţiĭ Societăţiĭ, între carĭ se împart tóte dosarele de împrumutare după ordinea intrăriĭ.

Advocatul examinéză, spre a se convinge daca sunt bine stabilite :

1⁰ Capacitatea proprietaruluĭ.

2⁰ Titlurile luĭ de proprietate şi ale autorilor seĭ.

3⁰ Consistenţa imobiluluĭ oferit cu ipotecă, adică întinderea şi limitele luĭ.

4⁰ Situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ.

Vom arăta, dar, cum şi prin ce acte trebuiec probate tóte acestea de către proprietar.

A) Capacitatea Constituentuluĭ

1⁰ *Capabiliĭ*

Ceea ce are să dovedéscă, maĭ întâiŭ, acela care voesce să contracteze un împrumut este capacitatea sa de a se obliga.

Pentru a se sci după ce lege are să fie examinată acéstă capacitate, trebuie a se cunósce naţionalitatea aceluia care cere împrumutul.

Daca este un străin, legea ţĕreĭ luĭ avênd să fie observată, în ce privesce capacitatea sa personală, el va fi dator nu numaĭ să dovedéscă carĭ sunt, după legea ţĕreĭ luĭ, regulele relative la capacitatea de a contracta, dar şi că însuşesce condiţiunile cerute de acea lege pentru a contracta valabil.

Dacă proprietarul este român şi nu este în destul de cunoscut, în cât să nu fie cea maĭ mică îndoială asupra capacităţiĭ sale, trebuie să dovedêscă că este major şi neisbit de vre-o incapacitate juridică.

Majoritatea se constată, pentru cel născut sub regimul vechilor legĭ Caragea şi Calimach, printr'un extract din mitricele bisericescĭ; iar pentru cel născut sub regimul legiĭ actuale prin actul săŭ de nascere, în extract din registrele actelor stăriĭ civile legalizat de preşedintele Tribunaluluĭ de prima instanţă. In caz de lipsă bine constatată a unor asemenea acte, se va aduce un act de notorietate făcut conform art. 33 şi 57 cod. civil. Martoriĭ prevĕduţĭ în art. 57, cod. civil trebue să'şi facă declaraţiunile lor sub prestare de jurămînt, înaintea Tribunaluluĭ, saŭ a primaruluĭ comuneĭ, pentru persónele domiciliate în comunele ce nu sunt reşedinţe de Tribunal.

Nu este destul a se dovedi numaĭ majoritatea; căcĭ, se póte un major să fie isbit de vre-o incapacitate juridică; d'aceea, *maĭ trebue să se presinte un certificat, atât din partea grefeĭ tribunaluluĭ unde este domiciliat proprietarul cât şi din partea grefeĭ tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ, prin care să se ateste că proprietarul nu este nicĭ interdis, nicĭ pus sub consiliul judiciar şi nicĭ există cerere de interdicere saŭ punere sub consiliul judiciar.*

Pe lângă acestea, cel ce cere un împrumut la Credit maĭ este dator să arate daca este căsătorit saŭ nu; daca, fiind căsătorit, s'a încheiat saŭ nu vre-un contract de căsătorie; daca căsătoria s'a desfiinţat, să probeze prin ce mod ea s'a desfăcut.

Se scie că starea civilă a uneĭ persóne póte să înrîurescă atât asupra capacităţiĭ sale cât şi asupra stăriĭ juridice a bunurilor sale. Şi în adevĕr, o femeie majoră şi neisbită de vre-o incapacitate juridică, încetéză d'a maĭ fi capabilă de îndată ce s'a

căsătorit; căcĭ, ea nu se maĭ póte obliga prin nici un act, fără consimţimîntul şi autorisarea soţuluĭ săŭ; apoĭ, bunurile sale, prin regimul adoptat, pot să'şi schimbe caracterul ce aveaŭ d'inaintea căsătorieĭ, pot deveni inalienabile în tot saŭ în parte.

Pentru bărbat, căsătoria póte face ca bunurile sale să fie afectate de nisce sarcine oculte carĭ să puie în pericol creanţele creditorilor cu carĭ el ar contracta. Acésta se întâmplă, maĭ ales, pentru cel căsătorit cu fóie de zestre sub regimul uneia din vechile legĭ Calimach şi Caragea. După jurisprudenţa stabilită la noĭ, zestrea femeiĭ aceluĭ bărbat priméză, chiar fără nicĭ o inscripţiune ipotecară, creanţele celor-l alţĭ creditorĭ posteriorĭ căsătorieĭ.

Desfacerea căsătorieĭ póte, de asemenea, să scóţă din patrimoniul soţilor o parte din bunurile lor de carĭ nu maĭ pot dispune. Aşa, după art. 275 din codicele civil, în cas de despărţenie prin consimţimînt mutual, jumĕtate din averea bărbatuluĭ şi jumĕtate din averea femeiĭ este considerată ca deplină proprietate a copiilor născuţĭ din căsătorie, chiar din ḑiua celeĭ de întâiŭ declaraţiunĭ de despărţenie.

Până la revisuirea, din 1900, a codiceluĭ de procedură civilă, cestiunea de a se sci dacă dreptul acordat copiilor prin art. 285 cod. civil în averea părinţilor lor, divorţaţĭ prin consimţimîntul mutual, se póte opune terţelor persóne chiar în lipsă de orĭ-ce transcripţiune, a fost controversată în doctrină. Uniĭ aŭ susţinut că transcripţiunea este necesară pentru ca să pótă copiiĭ opune terţilor dreptul lor. Alţiĭ aŭ pretins că dreptul copiilor este oposabil tuturor, fără nicĭ un alt mijloc de publicitate de cât ce' prevĕḑut de articolul din legea care le conferă acel drept. La noĭ, maĭ ales, nu se putea, credem, admite acest ultim sistem, fără a se nesocoti principiile dreptuluĭ

nostru în materie de publicitate a mutaţiunilor proprietăţilor imobiliare şi fără a se viola articolele categorice carĭ o reglementéză şi anume: art. 1.817, 1.819 şi 1.820 cod. civil şi art. 721, 722 şi 723 cod. de procedură civilă. Cu tóte acestea, înalta nóstră Curte de Casaţie şi Justiţie prin decisiunea sa cu No. 55 din 15 Februarie 1882 a statuat că dreptul copiilor este oposabil terţilor, chiar în lipsă de orĭ-ce transcripţiune.

După revisuirea coduluĭ de procedură civilă art. 722 al sĕŭ, în aliniatul 7, cere transcrierea dreptuluĭ copiilor în averea părinţilor lor divorţaţĭ prin consimţimîntul mutual.

Consideraţiunile expuse până aicĭ impun Societăţiĭ Creditului Funciar datoria d'a cere, acelor carĭ vor să contracteze un împrumut cu dênsa, să dovedé că în mod lămurit starea lor civilă.

Daca proprietarul este căsătorit trebue să aducă actul de cununie şi contractul de căsătorie, daca asemenea contract s'a încheiat.

Pentru ceĭ căsătoriţĭ sub regimul actualeĭ legĭ civile, existenţa saŭ neexistenţa unuĭ contract de căsătorie se póte dovedi cu actul de căsătorie în care după art. 62 al. X. C. C. se consemnéză declaraţiunea părţilor că aŭ făcut saŭ nu contract de căsătorie

Pentru ceĭ căsătoriţĭ sub regimul vechilor legĭ Calimach şi Caragea proba nesistenţei contractuluĭ de căsătoriă se va face cu certificate eliberate, atât de grefa Tribunaluluĭ în circumscripţia căruia s'a celebrat cununia, cât şi de acea a tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ, prin care să se ateste că, cu un an înainte de celebrarea căsătorieĭ,—constată prin actul de cununie adus de proprietar,—şi până la finele anuluĭ 1865 nu s'a depus spre legalisare nicĭ s'a legalizat vre-o fóie de zestre pe numele persóneĭ proprietaruluĭ. Un asemenea certificat se va maĭ aduce, pentru ceĭ de dincócĭ de Milcov,

de la ministerul justiţieĭ; iar pentru ceĭ de dincolo de Milcov, de la Archiva Statuluĭ din Iaşĭ; dar de la aceste din urmă autorităţĭ numaĭ pentru aniĭ coprinşĭ între anul dinaintea cununieĭ şi anul 1865.

Daca cel ce cere împrumutul este văduv saŭ a maĭ fost odată căsătorit, cată să dovedéscă în ce mod s'a desfăcut căsătoria: prin mórtea soţieĭ saŭ prin despărţenie.

Daca căsătoria s'a desfiinţat prin mórte se va aduce actul de deces al soţieĭ, un estract de pe registrele stăriĭ civile, legalizat de preşedintele Tribunaluluĭ şi dovadă legală de achitarea zestreĭ primită. Neesistenţa vre-uneĭ foĭ dotale se va stabili prin mijlócele maĭ sus arătate.

In cas când căsătoria s'a desfăcut prin despărţenie, importă a se sci nu numaĭ că divorţul s'a pronunţat de justiţie în mod definitiv, dar şi că hotărîrea definitivă s'a înscris în registrele oficeruluĭ stăriĭ civile în termenele prevĕdute de art. 246 şi 247 cod. civ., în ce priveşte despărţenia pentru causă determinată şi de art. 276 cod. civ. combinat cu art. 270 şi următoriĭ din acelaş codice, pentru despărţenia prin consimţimînt mutual.

Neîndeplinirea unor asemenea formalităţĭ, se scie, că atrage după sine, de drept, nulitatea hotărîriĭ.

Amintim aci că, în divorţul pentru causă determinată, părţile nu pot să renunţe la apel în mod formal.

Pentru a se dovedi, dar, că s'a desfăcut definitiv căsătoria, se va aduce, în copiĭ legalisate: *atât sentinţa Tribunaluluĭ cât şi decisiunile Curţilor de Apel şi de Casaţie, daca sentinţa Tribunaluluĭ n'a rĕmas definitivă; dovadă de epoca când s'a înmânat părţilor hotărîrea rĕmasă definitivă; procesul verbal al oficeruluĭ stăriĭ civile, în registrele căruia s'a trecut actul de, căsătorie, constatător de presintarea de către părţĭ spre înscriere, a hotărîriĭ de despărţenie;— certificatul*

aceluiaș oficer al stării civile, prin care să se ateste că hotărîrea de despărțenie s'a inscris conform legii.

Se va aduce, asemenea, probă legală de achitarea zestrei primită de proprietar, daca ea a fost constituită sub regimul vechilor legi Calimach și Caragea, saŭ dacă a fost luată inscripțiune ipotecară pentru asigurarea ei.

Dacă despărțenia a avut loc prin consimțimînt mutual, se vor aduce și actele prevĕdute de art. 258 și 259 cod. civil.

O dată constatate capacitatea și starea civilă, maĭ trebue ca proprietarul, *daca este comerciant, să aducă de la Tribunalul de comerciŭ, în jurisdicțiunea căruia își are principalul sĕŭ stabiliment comercial, un certificat prin care să se ateste că, în timp de treĭ anĭ, calculați până în momentul eliberăriĭ certificatuluĭ, nu i s'a protestat nicĭ o poliță și nicĭ s'a făcut vre-o cerere de declararea luĭ în faliment.*

Acéstă constatare este necesară, pentru că, după art. 722 cod. de comerciŭ, împrumutarea se presumă ca făcută în frauda creditorilor și, în lipsă de probă contrarie, se anuléză față cu massa creditorilor ipoteca constituită de comerciant în urma dateĭ încetărĭĭ plăților; și acéstă încetare de plată, póte să fie fixată de Tribunal, în virtutea art. 717 din acelaș cod, cu treĭ anĭ îndărăt.

La realisarea împrumutuluĭ acordat de Societate, vom vedea că proprietarul comerciant e dator să maĭ aducă un certifiicat care să conție aceleașĭ atestărĭ, însă numaĭ de la data eliberăriĭ primuluĭ certificat și până la ḑi.

Acum, ne rămâne să arătam ce formalitățĭ sunt de îndeplinit pentru incapabiliĭ ale căror bunurĭ se oferă ca ipotecă Societățiĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

2º *Incapabilii.*

După legea nóstră civilă, sunt incapabilĭ din cauza vîrsteĭ, din causa uneĭ infirmităţĭ a minţiĭ şi din causa măritişuluĭ.

Vom începe cu prima serie de incapabilĭ.

a) **Minoriĭ.**

Minoriĭ trebue să fie representaţĭ de tutore lor. Acela, dar, care va cere un împrumut pe séma unor minorĭ *este dator să dovedéscă calitatea luĭ de tutor.*

Atât însă nu este destul; el maĭ are nevoie să fie autorisat de consiliul de familie al minorilor printr'un avis aprobat de Tribunalul domiciliuluĭ minorilor, conform art. 402 C. C.

Pentru ca un asemenea avis să fie valabil trebue să fie dat de un consiliŭ de familie legalmente constituit. Un consiliŭ de familie compus alt-fel de cum prescrie art 357—360 cod. civil ar fi rĕŭ constituit şi actele făcute de tutor, cu avisul unuĭ asemenea consiliŭ de familie, se pot ataca în nulitate. Există, în acest sens, o hotărîre a Curţil de Apel din Bucureştĭ secţia II din 30 Martie 1883. *De aceea, tutorele va trebui să aducă, în copie legalisată, jurnalul Tribunaluluĭ prin care s'a constituil consiliul de familie al minorilor în numele cărora cere împrumutul.*

Articolul 401 din codul civil nu autorisă ipotecarea bunurilor imobiliare ale minorilor de cât pentru causă de mare nevoie saŭ de un folos învederat.

Dacă, dar, consiliul de familie împuternicesce pe tutore să contracteze în numele minorilor un împrumut ipotecar, pentru o causă de mare nevoie, cum ar fi, de exemplu, plata uneĭ datorii oneróse şi exigibile, avisul sĕŭ va trebui:

1° *Să constate în ce consistă acea mare nevoie.*

2° *Să constate, după o socotélă în scurt înfățișată de tutore și pe care o va confirma și dênsul, că lucrurile mișcătóre și veniturile sunt neîndestulătóre pentru a face față la marea nevoie ce aŭ minoriĭ.*

3° *Să constate avantagiul unuĭ împrumut la Creditul Funciar unde capitalul se plătesce pe nesimțite de de odată cu dobânda printr'o anuitate care nu întrece cu mult dobânda legală.*

4° *Să arate pe ce termen trebue contractat împrumutul, avêndu-se în vedere că, cu cât aniĭ împrumutuluĭ vor fi maĭ îndelungațĭ cu atât anuitatea de plătit va fi maĭ mică și prin urmare maĭ avantagiósă pentru minorĭ.*

5° *Să fixeze cifra împrumutuluĭ în scrisurĭ funciare valóre nominală, arătând că acea valóre nominală este necesară pentru a se procura suma efectivă de care minoriĭ aŭ nevoe; avându-se în vedere reținerile ce trebuesc făcute de Societate și cele-l'alte cheltuelĭ ale împrumutuluĭ constatate printr'un certificat eliberat de societate.*

6° *Daca minoriĭ aŭ maĭ multe bunurĭ imobiliare să se arate care este avantagiul pentru minorĭ, d'a se ipoteca de preferință imobilul ce se va specifica.*

7° *In dispositiv să se autorise tutorele ca, personal saŭ prin mandatar cu procură autentică și specială, să contracteze pentru minorĭ (al căror nume trebuie arătat) cu Prima Societate de Credit Funciar Român din Bucurescĭ, un împrumut de leĭ. . . valóre nominală în scrisurĭ funciare 5%/₀ pe termen de. . . anĭ, cu condițiunile și anuitățile prevĕdute în legea, statutele și regulamentele Crediluluĭ Funciar; și pentru garantarea aceleĭ sume, dimpreună cu dobânda, cheltuelĭ și alte accesoriĭ să afecteze și să ipoteceze moșia minorilor numită. . . cu orĭ ce alte trupurĭ și denumirĭ ar maĭ fi avênd, situală în comuna. . . plasa. . . județul...*

Din produsul negociăriĭ acelor scrisurĭ funciare după luarea de către Societate a capitaluluĭ social, să se încaseze de societate reţinerile cuvenite eĭ după lege, statutele şi regulamentele séle, taxa de înregistrare a împrumutuluĭ şi cele-l'alte cheltuelĭ făcute de dênsa; iar restul să se întrebuinţeze în satisfacerea nevoieĭ pentru care împrumutul a fost autorisat. Rămâind vre-un escedent să se depue la Casa de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ pe numele minorilor.

Daca împrumutul ipotecar se autoriză de consiliul de familie pentru un folos învederat al minorilor, avisul sĕŭ va trebui să constate bine şi detaliat în ce consistă acel folos pentru minorĭ şi să coprindă tóte cele notate maĭ sus de noĭ, sub numerile 2⁰, 3⁰, 4⁰, 5⁰, 6⁰ şi 7⁰.

Orĭ-ce avis al consiliului de familie trebue dat de cel puţin cincĭ membriĭ. Aceştia, după cum se scie, pot fi represintaţĭ prin procuratorĭ anume şi înadins rînduiţĭ pentru cestiunea asupra căreia aŭ să'şĭ dea avisul; dar un procurator nu póte represinta de cât pe un singur membru.

De odată cu avisul consiliuluĭ de familie şi omologarea Tribunaluluĭ pe care tutorele trebue să le aducă, în copiĭ legalisate, el va presinta tot în copiĭ legalisate şi procurele membrilor din consiliul de familie carĭ aŭ fost represintaţĭ prin mandatarĭ.

Tatăl, în timpul căsătorieĭ, fiind administrator legal al avereĭ personale a copiluluĭ sĕŭ minor, când va voi să ipoteceze bunurile imobiliare ale acestuia, va fi dator să îndeplinéscă aceleaşĭ formalităţĭ ca şi tutorele şi prin urmare cată să aducă aceleaşĭ acte, când se va presenta cu o cerere de împrumut la Credit, în numele minoruluĭ sĕŭ fiŭ.

b) Minoriĭ emancipaţĭ

Minorul emancipat, fiind cu totul asimilat minoruluĭ neemancipat când este vorba de a contracta un împrumut ipotecar, este supus la aceleaşĭ condiţiunĭ şi forme carĭ sunt cerute pentru minorul sub tutelă, cu singura diferenţă că pentru acest din urmă tutorele contractáză, pe când minorele emancipat contractéză el însuşĭ cu asistenţa curatoruluĭ sĕŭ.

Ceea ce trebuie să dovedéscă, maĭ întâiŭ, minorele emancipat care voesce să contracteze un împrumut, este emanciparea luĭ.

Daca este emancipat în virtutea art. 422 codul civil, cată să aducă, în copiĭ legalisate:

Actul sĕŭ de nascere, declaraţia făcută de tatăl saŭ muma sa la tribunal, încheierea tribunaluluĭ prin care s'a luat act de acea declaraţie de emancipare, publicaţia prevĕdută de ultimul aliniat al citatuluĭ articol.

Ceĭ emancipaţĭ, conform art. 423 şi 424 din cod. civil., pe lângă actul de nascere, vor trebui să maĭ presinte, în copiĭ legalisate: *deliberaţiunea consiliuluĭ de familie şi declaraţiunea ce tribunalul dimpreună cu consiliul de familie va fi făcut în acelaş act că minorele este emancipat, precum şi publicaţia prevĕdută de ultimul aliniat al art. 423 C. C.*

Atât cel emancipat în virtutea art. 422 C. C. cât şi ceĭ emancipaţĭ conform art. 423 şi 424 din acelaş codice vor trebui să maĭ aducă, în copiĭ legalisate: *încheierea tribunaluluĭ prin care s'a numit consiliul de familie, avisul aceluĭ consiliŭ pentru numirea curatoreluĭ cerut de art. 426 din cod. civ , certificatul grefeĭ tribunaluluĭ că emanciparea nu s'a revocat.*

Minorele emancipat prin căsătorie este ţinut să producă, în copiĭ legalisate: *actul sĕŭ de nascere, actul de căsătorie, încheierea tribunaluluĭ prin care s'a*

numit consiliul de familie şi avisul aceluĭ consiliŭ pentru numirea curatoreluĭ.

In ce privesce pe minórea emancipată prin căsătorie nu este trebuinţă de un avis al consiliuluĭ de familie pentru numirea unuĭ curator, de óre-ce, după lege, soţul sĕŭ are tóte drepturile şi datoriile impuse curatoruluĭ. Ea, dar, n'are nevoe să presinte de cât: *actul sĕŭ de nascere, actul de căsătorie şi actul de nascere al soţuluĭ eĭ.*

Până aicĭ am notat actele ce trebuesc aduse pentru constatarea calităţiĭ de emancipat. Ne rĕmâne, acum, să arătăm ce formalităţĭ sunt de îndeplinit pentru minoriĭ emancipaţĭ carĭ voesc să contracteze un împrumut ipotecar.

Aceĭ ce aŭ dobândit emancipaţiunea fie expresă, fie tacită saŭ legală, pe lângă asistenţa curatoruluĭ maĭ aŭ nevoe de avisul consiliuluĭ de familie omologat de Tribunalul domiciliuluĭ lor, după ascultarea procuroruluĭ, conform art. 429 C. C. Prin urmare, pe lângă actele ce am arătat maĭ sus că eĭ trebue să presinte pentru constatarea emancipăriĭ lor, maĭ sunt datorĭ să aducă, în copiĭ legalisate ; *avisul consiliuluĭ de familie prin care se autoriză împrumutul tot în condiţiunile cerute pentru minoriĭ de sub tutelă şi jurnalul Tribunaluluĭ prin care s'a confirmat acel avis, ascultându-se procurorul.*

Minórea emancipată prin căsătorie, care ar oferi ca ipotecă un bun zestral pentru garantarea împrumutuluĭ cerut, va maĭ avea nevoe şi de autorisaţia justiţieĭ dată în conformitare cu art. 1253 cod. civil, în forma şi pentru casurile pe carĭ le vom examina când vom arăta formalităţile de îndeplinit pentru contractarea de către o femeiă măritată a unuĭ împrumut cu ipotecă un bun dotal.

Minorul comerciant, de orĭ-ce sex, care a îndeplinit tóte formalităţile cerute de art. 10 din codul

de comerciŭ pentru a face comerciŭ n'are necesitate de nicĭ o autorisare ca să contracteze un împrumut ipotecar, socotindu-se ca un major pentru faptele câte privesc la comerciul sĕŭ.

El trebue, însă, *să aducă, în copiĭ legalisate, tóte actele prevăḑute în art. 10 din codul comercial, pentru a dovedi că s'aŭ îndeplinit, întocmaĭ, cerinţele aceluĭ articol; şi tot de odată, să constate că împrumutul ce voesce să contracteze este privitor la comerciul sĕŭ.*

Pe lângă acestea, maĭ cată să presinte şi *certificatul grefeĭ Tribunaluluĭ, în jurisdicţiunea căruia îşĭ are principalul sĕŭ stabiliment comercial, prin care să se constate că autorisaţia d'a face comerciŭ nu i s'a revocat şi că n'are nicĭ o poliţă protestată din ziua în care a început comerciul şi pînă în momentul eliberăriĭ certificatuluĭ.*

c) Interzişiĭ.

Când se cere un împrumut în numele unuĭ interzis trebuie să se stabiléscă, înainte de tóte, că interdicţiunea s'a pronunţat definitiv şi cu tóte formele cerute de lege. Pentru acésta este necesar să se prezinte, în copiĭ legalisate, următórele:

1⁰ *Hotărîrea Tribunaluluĭ domiciliuluĭ interḑisuluĭ prin care s'a pronunţat interdicţiunea, dovadă de predarea aceleĭ hotărîrĭ şi, în cas când ea ar fi rĕmas definitivă, se va aduce atât certificatul grefiĭ Curţiĭ de apel, în resortul căreia se va afla acel Tribunal, constatator că nu s'a făcut apel în termenul legal, cât şi certificatul Grefeĭ Tribunaluluĭ prin care să se ateste că hotărîrea s'a înscris în registru şi s'a afişat în sala audienţeĭ, în termenul fixat de art. 447 C. C.; se va maĭ aduce, asemenea şi Monitorul în care ea s'a publicat.*

2⁰ *In cas de apelaţiune contra hotăririĭ primeĭ in-*

stanţe, trebuesc presintate: hotărîrea Curţeĭ de Apel, dovada de predarea eĭ, certificatul grefeĭ constatător că hotărîrea s'a înscris în registru şi s'a afişat în sala de audienţă în termenul prevĕdut de art. 447 C. C., Monitorul în care ea s'a publicat şi certificatul grefeĭ Curţeĭ de Casaţie constatător că nu s'a făcut recurs contra aceleĭ hotărîrĭ.

3⁰ *Incheierea Tribunaluluĭ prin care s'a numit membriĭ consiliuluĭ de familie şi avisul aceluĭ consiliŭ pentru alegerea tutorelui interdisuluĭ, dimpreună cu jurnalul Tribunaluluĭ de confirmarea aceluĭ avis.*

Odată constatată starea de interdicţiune, tutorele care cere un împrumut ipotecar în numele interdisuluĭ, maĭ are nevoe să dovedéscă că are autorisarea cerută de lege pentru acésta; de acea va trebui să producă, *în copiĭ legalizate, atât avisul consiliuluĭ de familie dat pentru vre-unul din casurile prevĕdute de art. 401 C. C. şi făcut în aceleaşĭ condiţiunĭ ca cele arătate maĭ sus pentru minorĭ, cât şi jurnalul Tribunaluluĭ prin care s'a confirmat acel avis, după ascultarea procuroruluĭ.*

Cel pus sub consiliul judiciar, ca să contracteze un împrumut ipotecar, n'are nevoe de cât de asistenţa consiliuluĭ sĕŭ. Pentru a se sci, însă, dacă acel consiliŭ a fost bine şi definitiv numit este necesar a se presinta, tot în copiĭ legalisate :

1⁰ Hotărîrea tribunaluluĭ domiciliuluĭ celuĭ pus sub consiliul judiciar prin care i s'a orânduit consiliul, dovadă de predarea aceleĭ hotărîrĭ; şi, în cas ca ea să fi rĕmas definitivă, certificatul grefeĭ Curţiĭ de Apel, în resortul căreia cade tribunalul, constatator că nu s'a făcut apel contra aceleĭ hotărîrĭ precum şi dovada de publicarea eĭ.

Notăm aci că, disposiţiunile legiĭ privitóre atât la rânduirea consiliuluĭ judiciar cât şi la interdicţie fiind de ordine publică, părţile nu pot renunţa

formal la apel nicĭ a se desista de la un apel valabil făcut; pot, însă, renunța în mod tacit de la apel, nefăcêndu-l în termenul legal.

2⁰ In cas de apel, trebue adusă hotărîrea Curțiĭ de Apel, dovada de predarea și publicarea eĭ, precum și certificatul Curțiĭ de Casație că nu s'a făcut recurs.

b) Femeia măritată

Femeia măritată va presinta *actul sĕŭ de căsătorie* și *contractul de căsătorie*.

Neesistența contractuluĭ de căsătorie se va constata cu aceleașĭ mijlóce cu care am arătat maĭ sus că trebue să dovedéscă majorul starea luĭ civilă.

Pentru a ipoteca, chiar un bun parafernal, femeia măritată are nevoie de consimțimîntul și autorisarea soțuluĭ sĕŭ.

Asemenea autorisare o póte da soțul prin însușĭ actul de împrumutare încheiat de soția sa, daca concură și el la facerea actuluĭ și-l semnéză.

In cas contrariŭ, *se va aduce de femeie, înainte de încheierea actuluĭ de împrumutare, autorisarea soțuluĭ specială și autentică* [1]).

Daca bărbatul refusă soțieĭ acéstă autorisare, saŭ este în neputință d'a o da din causă că este minor, saŭ interdis saŭ absent, saŭ isbit de o pedépsă aflictivă orĭ infamantă, femeia va trebui să aibă autorisarea specială a tribunaluluĭ domiciliuluĭ soților.

In hotărîrea de autorisare a tribunaluluĭ se va constata ca s'a îndeplinit, pentru casul care va fi silit pe femeie să recurgă la autorisarea justițieĭ, disposițiunea privitóre la acel cas din titlul IV al cod. de procedură

---

[1]) A se vedea la partea a III-a a acesteĭ lucrărĭ „Autorisarea soțuluĭ pentru ipotecarea unuĭ bun parafernal al soției.“

civilă. In dispositiv se va hotărî, în mod lămurit, că femeia este autorisată a contracta un împrumut de la Prima Societate de Credit Funciar român din Bucurescĭ, pentru anume sumă pe termenul ce va crede de cuviinţă şi în condiţiunile prevĕdute în legea, statutele şi regulamentele Creditului Funciar şi cu ipotecă moşia sa parafernală, care trebuie bine denumită şi specificată prin arătarea situaţiuneĭ sale, cu dreptul de a indeplini orĭ-ce formalitate s'ar cere pentru autentificarea, inscripţiunea şi realisarea aceluĭ împrumut şi cu facultatea d'a delega şi alteĭ persóne, ce va alege, tóte saŭ parte din drepturile ce i s'aŭ acordat prin acea autorisare.

Pentru minórea măritata am arătat maĭ sus, vorbind despre minoriĭ emancipaţĭ prin căsătorie, ce formalităţĭ sunt de îndeplinit.

Femeia măritată comerciantă póte să ipoteceze buuurile séle parafernalĭ fără autorisarea soţuluĭ, dacă împrumutul ipotecar îl contractéză în interesul comerciuluĭ sĕŭ. *Are nevoie, însă, să dovedéscă că a îndeplinit formalităţile cerute de art. 15 din codul de comerciŭ.* Notăm aci că, avêndu se în vedere greutatea de a se stabili în mod neîndoios consimţimîntul tacit al bărbatuluĭ la esercitarea comerciuluĭ de către soţia sa, se cere autorisarea înscrisă a soţuluĭ transcrisă, afişată şi publicată conform art. 10 din C. com.

Pe lângă acésta, femeia măritată comerciantă trebue să constate *că împrumutul ce voesce să contracteze este privitor la comerciul sĕŭ şi să aducă certificatul grefei Tribunaluluĭ, în resortul căruia îşĭ are principalul sĕŭ stabiliment comercial, constatător că autorisarea d'a face comerciŭ nu i s'a revocat şi că nu i s'a protestat nicĭ o poliţă cu treĭ anĭ înapoĭ.*

In condiţiunile până aicĭ expuse femeia măritată póte ipoteca bunurile séle parafernalĭ, afară numaĭ

dacă prin contractul de căsătorie nu se va fi stipulat óre-carĭ clause saŭ condiţiunĭ carĭ să modifice drepturile femeieĭ asupra bunurilor séle propriĭ.

In asemenea cas vor trebui observate şi îndeplinite şi cele stipulate prin contractul de căsătorie.

Pentru bunurile dotalĭ, se scie că femeia nu le póte nicĭ vinde nicĭ ipoteca de cât în casurile şi cu formalităţile cerute de lege. Acele casurĭ şi formalităţĭ trebuiesc observate, nu numaĭ pentru bunurile constituite prin actul dotal dar şi pentru orĭ-ce bunurĭ dobândite de femeiă după căsătorie, dacă prin contractul de căsătorie s'a stipulat ca să fie dotalĭ şi bunurile viitóre ale femeieĭ.

Dupa ce lege însă trebuesce examinată legalitatea casurilor carĭ permit ipotecarea unuĭ bun dotal?

Noĭ credem că legea sub imperiul căreia s'a contractat căsătoria trebuie luată în considerare, căcĭ pe ea aŭ avut'o în vedere părţile când aŭ contractat, regimul dotal guvernat de acea lege l'aŭ adoptat; şi se scie că convenţiunile matrimonialĭ odată stabilite nu se maĭ pot schimba.

Prin urmare, autorisarea d'a ipoteca un bun dotal, în cât se atinge de disposiţiunile de fond, va trebui dată cu observarea prescripţiunilor legiĭ sub regimul căreia s'a contractat căsătoria; şi, numaĭ disposiţiunile de formă şi de procedură vor fi acelea carĭ sunt prescrise de codicele actual.

Aşa, dacă o femeie înzestrată sub regimul legiĭ Caragea voesce să ipoteceze un bun zestral, ea nu póte fi autorizată de justiţie a face acésta de cât numaĭ pentru casurile escepţionalĭ prevĕdute în acea lege.

Legea Caragea permitea înstrăinarea şi ipotecarea zestreĭ în vre-o câte va casurĭ enumerate în articolele 33, 34 şi 35 din partea III, cap. XVI şi carĭ eraŭ:

1º Când bărbatul cu scirea judecăţiĭ substituia un alt lucru în locul celuĭ dotal.

2⁰ Când femeia vrea să desrobéscă pe bărbat, să-l scóță de la închisóre saŭ să 'ĭ vie în ajutor pentru a se căuta de o bólă.

3⁰ Când trebuia să facă aceleaşĭ pentru copilul sĕŭ

4⁰ Când voia să mărite vre-o fată a sa.

5⁰ Când lucrul de zestre îĭ era de puțin folos şi voia să'şĭ procure un alt lucru maĭ avantagios

In tóte aceste casurĭ femeia trebuia să aibă prealabilul consimțimînt al bărbatuluĭ sĕŭ şi autorisarea justiției.

In casul d'întâiŭ nu putea fi vorba de ipotecare; căcĭ în acel cas se opera un schimb. Şi în adevĕr, art. 33 da drept bărbatuluĭ a pune, cu scirea judecățiĭ, alt ceva în locul zestreĭ de acelaş preț şi atuncĭ imobilul care era dotal, devenind proprietatea bărbatuluĭ, acesta putea dispune de dênsul cum voia, rĕmânênd dotal acea ce dedese în locul zestreĭ.

Acéstă substituțiune de lucrurĭ era un adevĕrat schimb, numit *andipricon*. Pentru constituirea luĭ se cerea autorisarea justiției, dată după o prețuire atât a imobiluluĭ dotal cât şi a aceluia care trebuia să-l înlocuiască pentru a se constata că sunt de aceiaşĭ valóre. Despre acest schimb trebuia făcută mențiune atât în actul dotal cât şi pe marginea registruluĭ unde era trecut actul dotal; maĭ trebuia încunosciințat şi Departamentul dreptățiĭ pentru ca acesta să-l trécă în condica de adeveriri de foĭ de zestre.

Un drept aprópe analog se da bărbatuluĭ şi de legea Calimach prin § 1.643 care îl autorisa să prefacă zestrea din fond în banĭ, daca era vederat spre folosul femeieĭ şi cu învoirea eĭ. In asemenea cas, actul vînḑĕriĭ nu se întăria până ce maĭ întâiŭ nu se făcea legiuită siguranță în averea mişcătóre saŭ a însuşĭ bărbatuluĭ, sĕu în a aceluia care ar fi garantat pentru dênsul. Averea dată ast fel în garanție era supusă ca un amanet ce nu se putea înstrăina spre

a servi de despăgubire femeieĭ; şi, în acest scop se şi publica garanţia prin foĭ spre *obştéscă sciinţă.*

Afară de casul de alienabilitatea zestreĭ prevĕdut în citatul art. 1.643, maĭ existaŭ în legea luĭ Calimach la § 1.641 şi alte casurĭ carĭ autorisaŭ înstrăinarea şi ipotecarea zestreĭ şi carĭ eraŭ următórele:

1⁰ Pentru ca femeia să-şĭ plătéscă însăşĭ ale eĭ datoriĭ.

2⁰ Pentru ca să cumpere moşiĭ aducĕtóre de maĭ bun venit, şi

3⁰ Ca să hrănéscă pe copiiĭ eĭ de la alt bărbat, pe părinţiĭ, fraţiĭ şi surorile eĭ, dacă nu aveaŭ cele trebuincióse pentru traiul vieţeĭ, saŭ să rescumpere pe aceştia saŭ alte rudeniĭ ale eĭ din robie, saŭ să'ĭ scótă din mâna tâlharilor saŭ din închisóre.

O femeiă, dar, măritată sub regimul dotal în timpul legiĭ Calimach, voind să contracteze astădĭ un împrumut ipotetar, va trebui să aibă autorisarea justiţieĭ numaĭ pentru casurile de alienarea doteĭ prevĕdute în acea lege.

Casurile de alienabilitatea doteĭ prescrise de legea civilă actuală nu se pot aplica de cât pentru dotele constituite sub imperiul eĭ.

Amintim aci că, atât în legile vechĭ Caragea şi Calimach cât şi în legea actuală, casurile de alienabilitate şi ipotecare a imobiluluĭ dotal, fiind excepţiunĭ la regula generală a inalienabilităţiĭ doteĭ, ele trebuiesc interpretate în sens restrictif, neputênd a se întinde peste cercul în care le-a mărginit legiuitorul.

După actuala nóstră lege civilă sunt maĭ multe casurĭ pentru carĭ femeia póte fi autorisată să alieneze dota sa imobiliară.

In unele casurĭ înstrăinarea nu se póte face de cât cu autorisaţia soţuluĭ, saŭ dacă acesta refusă, cu permisiunea justiţieĭ. (Art. 1250, 1252 C. C.)

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Pentru alte casurĭ se cere, neapărat, autorisaţia justiţieĭ. (Art. 1253 C. C.)

In casurile în carĭ bărbatul saŭ justiţia aŭ dreptul d'a autorisa înstrăinarea unuĭ imobil dotal, pot asemenea autorisa pe femeiă să contracteze şi un împrumut cu constituire de ipotecă asupra imobiluluĭ dotal.

Dacă femeia, pentru contractarea unuĭ împrumut ipotecar va voi să orînduiască un mandatar, va trebui şi pentru acésta să aibă o autorisare specială.

Vom examina, maĭ întâiŭ, casurile în carĭ femeia póte înstráina şi prin urmare ipoteca imobilul dotal cu autorisarea bărbatuluĭ, saŭ, în cas de refus din partea acestuia, cu permisiunea justiţieĭ. Aceste casurĭ notate în art. 1250 C. C. sunt următoarele:

1⁰ Pentru căpătuirea copiilor sĕĭ dintr'o căsătorie anterioară.

2⁰ Pentru căpătuirea copiilor comunĭ ambilor soţĭ.

Prin cuvîntul de *căpătuire* se scie că legiuitorul a voit să înţeleagă tot ce tinde a asigura copiluluĭ mijlóce proprii de esistenţă, a'ĭ face o posiţiune în societate, precum, de esemplu, pentru a'i da mijlóce să'şĭ dobândéscă o profesiune, pentru a'l căsători, etc.

De şi în casurile de maĭ sus, prevĕdute de art. 1250 C. C., legea dă voie femeiĭ să ipoteceze un bun zestral numaĭ cu autorisaţia soţuluĭ şi în cas de refus din partea acestuia cu permisiunea justiţieĭ, totuşĭ, credem că, pentru a înlătura orĭ-ce contestaţiunĭ şi a se pune la adăpost de orĭ-ce pretenţiunĭ din partea femeeĭ, este maĭ prudent ca esistenţa acelor casurĭ să fie constatată judecătoresce, nevoia pentru femeiă d'a se împrumuta, pentru acele casurĭ, cu ipotecă un bun zestral să fie recunoscută de justiţie şi acésta să dea autorisarea sa specială.

Pe de altă parte, maĭ trebuie ca femeia să aibă şi autorisaţia specială a bărbatuluĭ dată prin actul de

împrumutare pe care trebue să'l semneze dimpreună cu soția sa, declarând într'ênsul că înțelege a afecta și dreptul sĕŭ de folosință asupra imobiluluĭ ipotecat. Acéstă mĕsură este dictată de art. 1251 C. C. care dispune că, atuncĭ când femeia înstrăinéză o avere dotală cu permisiunea justiției, în cas de refus de autorisare din partea bărbatuluĭ, acesta conservă de drept folosința lucruluĭ înstrăinat.

Observăm aci că, dacă femeia a căpătuit deja pe copiiĭ sĕĭ și în angagiamentul contractat pentru acésta n'a declarat că se obligă cu zestrea sa, nu póte fi în urmă autorizată pentru îndeplinirea aceluĭ angagiament să ipoteceze un bun zestral al sĕŭ, de óre-ce se presupune că ea a înțeles a nu se obliga de cât cu bunurile séle parafernalĭ.

Tot cu autorisarea soțuluĭ și în cas de refus din partea luĭ, cu permisiunea justiției femeia maĭ are drept, după art. 1252 C. C., a înstrăina imobilul dotal când înstrăinarea luĭ este permisă prin contractul de căsătorie.

Clausa, însă, din contract, prin care se înlătură regula inalienabilității fondului zestral fiind o derogațiune la acéstă regulă, trebue interpretată în sens restrictiv. Așa, este în general admis în doctrină că simpla declarațiune din contract că imobilul dotal póte fi în-trăinat nu dă și facultatea d'al ipoteca. Prin urmare, dacă din dispositiunile contractuluĭ n'ar reeși, în mod incontestabil, dreptul pentru femeie de a'și ipoteca imobilul zestral, ea nu va putea face acésta.

Trecem acum la casurile în carĭ femeia pentru a ipoteca imobilul dotal are necesitate nu numaĭ de consimțimîntul soțuluĭ sĕŭ ci și de autorizarea justiției.

Aceste casurĭ enumerate în art. 1253 C. civil sunt:

1. Pentru a scóte de la închisóre pe bărbat saŭ pe femeiă.

Aplicaţiunea acestuĭ cas nu póte avea loc până nu se va pune în lucrare legea constrîngeriĭ corporale.

2. Spre a procura alimente, familieĭ în casurile prevĕdute prin art. 185, 187 şi 188 de la titlul despre căsătorie.

Prin «*alimente*» se înţelege nu numaĭ alimentarea familieĭ ci şi întreţinerea eĭ, căutarea sănătăţiĭ în cas de bólă şi educaţiunea copiilor.

3. Spre a plăti datoriele femeieĭ saŭ ale celor ce aŭ constituit dota, când acele datoriĭ aŭ dată anterióră căsătorieĭ.

4. Spre a face reparaţiunĭ marĭ neapărate pentru conservarea imobilelor dotalĭ.

Pentru imobilele rurale, acest din urmă cas va avea o maĭ rară aplicaţie; şi, în adevĕr, nu se va putea autorisa ipotecarea uneĭ moşiĭ dotale de cât pentru reparaţiunĭ marĭ indispensabile numaĭ la acele construcţiunĭ de pe dênsa carĭ ar forma principalul eĭ venit, saŭ fără de carĭ s'ar deprecia cu mult venitul moşieĭ.

Observăm ş'aicĭ că, dacă femeia dotală a contractat deja un angajament, pentru vre-unul din casurile suscitate, fără să constitue ipotecă asupra bunurilor séle dotalĭ, cu formele cerute de lege, ea nu maĭ póte fi în urmă autorizată pentru îndeplinirea aceluĭ angajament să ipoteceze imobilul dotal. Motivul este acelaşĭ pe care l'am arătat când am făcut aceiaşĭ observaţiune la casul de căpătuire de copiĭ.

Art. 1253 C. C., maĭ dispune că imobilul dotal póte, consimţind femeia, a se înstrăina cu permisiunea justiţieĭ şi după formele vînzărilor publice, când acel imobil se stăpânesce în indivĭdiune cu alţiĭ şi este recunoscut că nu se póte împărţi.

In acest cas s'ar părea că nu póte fi vorba de ipotecare ci numaĭ de înstrăinare.

Cu tóte acestea, daca femeia a fost autorisată să concureze la licitaţia unuĭ imobil dotal în indivisiune cu alţiĭ şi s'a adjudecat întregul imobil asupra sa, ea póte să fie autorisată de justiţie a se împrumuta, cu constituire de ipotecă acel imobil, spre a plăti preţul părţiĭ ce nu-ĭ aparţinea ; căcĭ, acest împrumut se face pentru eşire din indivi̧diune, cas permis de lege.

Espuserăm tóte casurile în carĭ femeia, după legea actuală civilă, póte cu autorisaţia soţuluĭ saŭ acea a justiţieĭ, să ipoteceze imobilul dotal.

Se discută cestiunea d'a se şti dacă femeia, după ce a dobândit separaţiunea de patrimoniĭ, maĭ este ţinută a observa acele casurĭ şi maĭ are trebuinţă de autorisaţia justiţieĭ cerută de art. 1253 cod. civil.

Unele instanţe judecătoreştĭ, întemeindu-se pe dispositiunile art. 1265 C. C., aŭ statuat că femeia, care a câştigat separaţiunea de patrimoniĭ, póte înstrăina şi prin urmare şi ipoteca imobilul dotal numaĭ cu autorisaţia soţuluĭ şi fără a maĭ ţine sémă de casurile în carĭ după lege imobilul dotal póte fi alienabil.

Inalta Curte de Casaţie şi Justiţie, însă, a decis că prin separaţiunea de patrimoniĭ neschimbându-se de cât administrarea avereĭ dotale, care din mâna bărbatuluĭ trece în aceea a femeieĭ, iar nu şi caracterul doteĭ care continuă a nu fi alienabile de cât în casurile şi cu formalităţile prevĕdute de lege, femeia, chiar după ce a câştigat separaţiunea de patrimoniĭ, este ţinută a observa acele casurĭ şi a îndeplini acele formalităţĭ.

Societatea Creditului Funciar s'a conformat tot-d'auna acesteĭ jurisprudenţe a Inalteĭ Curţĭ. Ea nicĭ odată n'a acordat un împrumut femeieĭ măritate, chiar separată de patrimoniĭ, dacă n'a fost autorisată a con-

tracta acel împrumut, cu ipotecă un bun zestral, pentru un cas prevĕdut de lege şi cu formalităţile prescrise de ea.

De asemenea, ea a considerat ca nevalabil actul prin care s'a cumpĕrat de bună voie un bun zestral de la o femeiă separată de patrimoniĭ şi avênd numai consimţimântul soţului ei; şi n'a primit ca ipotecă moşiĭ pentru carĭ s'a presintat asemenea titlurĭ de proprietate.

Prin urmare, femeia, care a dobândit separaţiunea de patrimoniĭ şi voeşte să contracteze un împrumut cu ipotecă un bun zestral, trebue să fie autorisată conform cu legea şi pentru unul din casurile prevĕdute de dânsa

Pentru femeia măritată sub regimul dotal, atât în timpul legiĭ actuale cât şi în acela al vechilor legĭ Calimach şi Caragea, tribunalul competinte a dat autorisaţia cerută de lege pentru ipotecarea unuĭ bun zestral este Tribunalul domiciliuluĭ soţilor.

In hotărîrea sea de autorisare Tribunalul, după ce va arăta că femeia s'a presintat în persónă asistată şĭ autorisată de soţul eĭ şi va espune obiectul cereriĭ, va trebui să constate :

1⁰ Că soţiĭ 'şĭ aŭ domiciliul într'o localitate din circumscripţiunea aceluĭ Tribunal

2⁰ Că i s'a presintat Tribunaluluĭ şi s'a visat de dînsul atât actul de căsătorie cât şi contractul de căsătorie prin care soţiĭ aŭ adoptat regimul dotal, arătându-se sub imperiul căreĭ legĭ s'a constituit dota.

3⁰ Că din actele presintate resultă că ambiĭ soţĭ sunt majorĭ.

4⁰ Să constate existenţa, în fapt, a casuluĭ pentru care se cere autorisarea d'a se contracta un împrumut cu ipotecă un bun zestral. Aşa:

a) Dacă este vorba de căpătuire de copiĭ, cum de exemplu, pentru a mărita o fată, să se arate că s'a

dovedit cu acte legale, carĭ trebuesc notate în hotărîrea de autorisare, că nicĭ soțul nicĭ soția n'aŭ altă avere pentru a constitui dota fiiceĭ lor de cât moșia dotală pentru ipotecarea căreia se cere autorisarea; că s'aŭ presintat Tribunaluluĭ publicațiunile de căsătorie ale feteĭ și contractul eĭ de căsătorie autentificat în regulă, prin care mama, constituitórea zestreĭ, s'a obligat a o plăti din averea eĭ dotală.

b) Daca autorisarea se cere pentru a procura alimente familieĭ, cum de exemplu, pentru a plăti cheltuelele necesariĭ educațieĭ și instrucțieĭ copiilor, se vor nota probele aduse pentru a se constata atât numĕrul copiilor pentru educația cărora se cer acele cheltuelĭ, cât și în ce consistă acele cheltuelĭ, pentru a se vedea că ele sunt necesariĭ și neexagerate; se va arăta că s'a dovedit, cu acte legalĭ, că soțul n'are nicĭ o avere și nicĭ un venit cu care să facă față la acele cheltuelĭ, precum, asemenea, că femeia n'are altă avere și nicĭ venitul averiĭ sale dotale nu este suficient.

c) Daca femeia cere autorisarea d'a se împrumuta pentru a plăti datoriile sale saŭ ale celor ce i-au constituit dota, se va arăta în hotărîrea de autorisare ce acte cu dată certă s'aŭ presentat tribunaluluĭ pentru a'i face convingerea că acele datoriĭ sunt anterióre căsătorieĭ și exigibile, precum și ce pericol ar amenința averea femeieĭ dacă ele nu s'ar achita la timp; se va nota asemenea proba legală ce s'a făcut pentru a se constata că acele datoriĭ nu se pot plăti din altă avere saŭ din venitul averiĭ dotale.

d) Dacă autorisarea se cere pentru a face reparațiunĭ marĭ neapĕrate pentru conservarea imobiluluĭ dotal, înainte de a da acea autorisare, tribunalul va trebui să numéscă experțĭ, carĭ sub prestare de jurămînt să constate, maĭ întâiŭ, în ce consistă acele reparațiunĭ și cât costă ele, după un devis detaliat;

apoĭ, că acele reparaţiunĭ sunt absolut indispensabile şi nefacerea lor ar priva imobilul de venitul sĕŭ principal. După acea, făcênd menţiune în hotărîre de constatarea experţilor, tribunalul va arăta asemenea ce probe legalĭ s'aŭ adus pentru a se dovedi că acele reparaţiunĭ nu se pot face de cât dintr'un împrumut cu ipotecă acel imobil.

e) Dacă autorisarea de împrumotare se cere de femeiă pentru a plăti partea dintr'un imobil posedat în indivisiune şi care s'a adjudecat asupră'ĭ, în hotărîrea de autorisare se va arăta ce acte s'aŭ presentat tribunaluluĭ pentru a se dovedi că imobilul l'a posedat femeia cu alţiĭ în indivisiune, că el nu s'a putut comod partajea, că vînḑarea publică s'a făcut cu formele cerute de lege, că la licitaţie ea a fost autorisată să concure şi ce sumă este obligată a plăti pentru partea celor-l-alţĭ copărtaşĭ, ca adjudicatară a întreguluĭ imobil, precum şi că vînḑarea a rĕmas definitivă. Se va maĭ arăta, asemenea, că s'a probat de femeiă că n'are altă avere, de cât acel imobil, pentru a plăti partea din preţ ce datoresce foştilor copărtaşĭ.

Pentru orĭ-ce alt cas, în fine, fie din cele prevĕḑute în vechile legĭ Calimach şi Caragea, fie din acelea prescrise de actuala lege civilă, va trebui să se constate în mod serios şi după probe valabile că acel cas există în realitate.

5⁰ *Să se arate articolul saŭ articolele, din legea sub imperiul căruia s'a contractat căsătăria, aplicabile la casul pentru care tribunalul dă autorisarea de împrumutare.*

6⁰ *Să se recunóscă avantagiul pentru femeiă d'a se împrumuta la Societatea Creditului Funciar către care capitalul datorit se plătesce dimpreună cu dobânda, pe nesimţite în maĭ mulţĭ anĭ, printr'o anuitate care nu întrece cu mult dobânda legală.*

7⁰ *Să se esplice pentru ce femeia trebue să se împrumute la Societatea Credituluĭ Funciar cu o sumă maĭ mare de cât aceea de care are nevoie pentru satisfacerea trebuinţeĭ care a provocat cererea de autorisare.*

Esplicaţiunea va fi facilă ; căcĭ, este sciut că Societatea nu acordă împrumuturĭ în numerar ci în scrisurĭ funciare. Apoĭ, din suma acordată cu împrumut ea reţine 2% pentru capitalul social şi ¼% pentru capitalul de rezervă. Pe lângă acestea, tot la realizarea împrumutuluĭ maĭ sunt şi alte cheltuelĭ pe carĭ împrumutatul trebue să le verse în casa Societăţeĭ. Spre a-şĭ face o maĭ deplină convingere în acéstă privinţă, Tribunalul va cere femeieĭ să prezinte un certificat din partea direcţiuneĭ Societăţiĭ, în care sá se arate cu ce sumă, în scrisurĭ funciare valóre nominală, trebue să se împrumute femeia pentru ca să-şĭ procure baniĭ necesarĭ cu carĭ să-şĭ satisfacă trebuinţa pentru care a cerut autorizarea d'a contracta împrumutul şi să plătéscă tóte reţinerile şi cheltuelile datorite Societăţiĭ. Intemeindu-se pe datele din acel certificat, Tribunalul va putea motiva, maĭ în cunoştinţă de cauză, hotărîrea sa asupra acestuĭ punct.

8⁰ Luându-se în considerare că baniĭ împrumutaţĭ de femeiă, trebue să fie împrumutaţĭ pentru cazul pentru care se autorizá împrumutul şi, spre maĭ bună asigurare că eĭ nu vor servi la alte cheltuelĭ, *să se dispue că baniĭ ce vor resulta din negociarea scrisurilor funciare, după ce se vor lua de Societate reţinerile şi plăţite ce i se vor datori, să se depue de dânsa la Casa de Depunerĭ şi Consemnaţiunĭ, înaintându se recipisa Tribunaluluĭ pentru ca el să supravegheze întrebuinţarea banilor, remâind descărcată de orĭ-ce răspundere, în această privinţă, Societatea Credituluĭ Funciar,*

9⁰ In dispositivul hotărâreĭ de autorisare să se

specifice bine drepturile ce i-se daŭ femeieĭ şi condiţiunile în carĭ ea trebue să contracteze împrmutul ipotăcar, hotărându-se : *că este autorizată să contracteze cu Prima Societate de Credit Funciar Român din Bucureştĭ un împrumut de o anume sumă, valóre nominală în scrisurĭ funciare, pe termenul ce va crede de cuviinţă şi în condiţiunile legiĭ, statutelor şi regulamentele Creditului Funciar, şi pentru garantarea sumelor de maĭ sus. dimpreună cu dobânda, cheltuelĭ şĭ alte accesoriĭ să afecteze şi să ipoteceze întréga sa moşie dotală (a căreĭ numire trebue desemnată) cu orĭ-ce trupurĭ şi denumirĭ ar maĭ fi având situată în comuna. . plasa. . . judeţul . . . să facă orĭ-ce acte şi să indeplinească orĭ-ce formalităţĭ s'ar cere din 'naintea orĭ-căruĭ Tribunal. Din negocierea acelor scrisurĭ funciare, pe care poate s'o facă orĭ femeia orĭ Societatea, suma ce va resulta, după reţinerile şi plăţile cuvenite Societăţiĭ, să se verse de aceasta din urmă la Casa de depunerĭ şi Consemnaţiunĭ, spre a servi la satisfacerea trebuinţeĭ pentru care se autoriză împrumutul (şi care trebue anume desemnată) ; iar, recipisa de depunere să se înainteze Tribunaluluĭ spre a supraveghia intrebuinţarea banilor, remâind descărcată de orĭ ce răspundere, în această privinţă, ḑisa Societate.*

Se va mai adăoga, în fine, că femeia mai este autorisată a delega totul sau parte din puterile date eĭ prin acea autorisare oricărei persoane va alege.

Dacă împrumutul ar fi autorisat orĭ pentru ca să se achite datoriile femeieĭ saŭ ale acelor ce aŭ constituit dota, orĭ ca să se plătéscă partea copărtaşilor dintr'un imobil stăpânit în indivisiune şi care s'a adjudecat asupra femeii, nu mai este nevoe să se dispună că suma necesară în aceste doua casurĭ să se depue la Casa de depunerĭ şi consemnaţiunĭ şi recipisa să se înainteze Tribunaluluĭ. Se va hotărî ca acele plăţĭ să le facă d'a dreptul Societatea, şi

numaĭ de va resulta vre-un escedent să se depue la Casa de depunerĭ şi consemnaţiunĭ ca banĭ dotalĭ, încredinţându-se acea recipisă Tribunaluluĭ.

Maĭ rămâne acum să esaminăm ce lege trebue observată dacă bunul dotal oferit ca ipotecă aparţine uneĭ străine.

Se scie că tot ce se referă la capacitatea persóneĭ constitue statutul sĕŭ personal. Cu tóte acestea, în ce privesce proibiţiunea pentru femeia măritată d'a aliena saŭ ipoteca bunul zestral, cestiunea este fórte controversată în doctrină. Uniĭ pretind că legea care declară fondul dotal inalienabil constitue un statut real, pentru că ea se referă la bunurĭ şi pe lângă acésta ordinea publică ar fi interesată să se conserveze zestrele femeilor măritate. Alţiĭ consideră regula inalienabilităţiĭ fonduluĭ dotal ca un statut personal, de oare-ce ea n'ar avea în vedere conservarea averiĭ dotale a femeiĭ, ci complectarea capacităţiĭ sale.

Faţă cu acéstă controversă, cel mai prudent lucru este a se lua în considerare şi legea străineĭ şi legea ţĕreĭ nóstre, în acest sens, că după legea străineĭ casurile de alienabilitate şi ipotecare a imobiluluĭ dotal vor fi maĭ restrânse şi garanţiile de ocrotirea zestrei mai mari, Tribunalul român va da străineĭ autorisarea sa, cu consimţimântul soţuluĭ, conform legiĭ române, observând însă şi garanţiile cerute de legea străineĭ şi numai pentru vre-unul din casurile prevĕdute de acea lege, dacă ele vor fi identice cu cele permise de legea română.

Când străina va fi domiciliată cu soţul ei în România, Tribunalul domiciliuluĭ lor îĭ va da cuvenita autorisare; în cas contrariu, Tribunalul competinte pentru acésta nu póte fi de cât acela al ultimuluĭ domiciliŭ; saŭ, dacă nicĭ odată soţiĭ n'aŭ avut domiciliul în ţéră, Tribunalul situaţiuniĭ imobiluluĭ care se oferă ca ipoteca va da autorisarea cerută de lege.

Tóte regulile de mai sus privitóre la ipotecarea unuĭ bun zestral le reproduseiŭ, pro memoria, din lucrarea mea de la anul 1889 intitulată: «*Despre Societăţile de Credit Funciar*»; căcĭ, acum, Prima Societate de Credit Funciar Român din Bucurescĭ, maĭ că nu maĭ acordă împrumuturĭ cu ipotecă un bun zestral.

3. Persoanele morale

Comunele, judeţele şi diferitele stabilimente, cărora le este recunoscută personalitatea juridică pentru a contracta un împrumut ipotecar cu societatea prin representanţiĭ lor legalĭ, trebue să justifice că aŭ îndeplinit tóte formalităţile prescrise de legile lor constitutive în privinţa capacităţiĭ lor de a ipoteca.

Pentru că adesea orĭ bisericile avute recurg la împrumuturĭ cu ipotecă bunurile lor imobiliare, reproduc aicĭ un studiŭ al meŭ publicat în ḑiarul «*Dreptul*» No. 16 din 23 Februarie 1903, şi în care arăt diferitele fase prin care a trecut modul de abilitarea Bisericilor, pentru a contracta un împrumut ipotecar.

I.

Legea asupra cleruluĭ mirean, din 1893, în primul alineat al articoluluĭ 35, declară că «bisericele sunt persóne juridice».

In al douilea alineat, însă, al aceluiaş articol, ele sunt considerate cu minóre, de óre-ce se dispune că: «averile lor se administréză de epitropiĭ, conform actelor de donaţiune şi testamentelor şi sub controlul primăriilor respective».

In legea pentru organizarea comunelor urbane din anul 1894, se arată cum se exercită acest control al primăriilor şi la ce formalităţĭ sunt supuse biseri-

cile, în îndeplinirea diferitelor acte ale vieţeĭ lor civile.

Art. 44 din legea comunală dă drept consiliuluĭ comunal să aprobe budgetul şi compturile bisericelor parochiale din coprinsul comuneĭ şi să ia măsurile necesare pentru ca administraţia avutuluĭ bisericelor să se facă, conform legilor şi actelor de fundaţiune.

După art. 50 al aceleiaşĭ legĭ, primarul are supravegherea bisericelor parochiale şi filiale din coprinsul comuneĭ. El le inspectează orĭ de câte orĭ socoteşte necesar, priveghiază ca ele să nu se abată de la voinţa donatorilor şi testatorilor saŭ de la actele lor de fundaţiune, şi face arătările sale, în scris, către membriĭ administratorĭ aĭ acestor aşeḑăminte despre îmbunătăţirile şi îndreptările ce ar fi de făcut saŭ despre abuzurile ce ar fi descoperit.

Dacă îndreptare nu se face, primarul raportează Ministrului de interne spre a lua măsurile cuvenite; iar descoperindu-se abuzurĭ, înaintează lucrările parchetuluĭ spre a chema la răspundere pe administratorĭ pentru toate daunele causate aşeḑămîntuluĭ.

In legea comunală se stabileşte, în mod categoric, că dispositiunile privitóre atât la controlul consiliuluĭ comunal, cât şi la privegherea primaruluĭ, nu sunt aplicabile: Eforieĭ spitalelor civile din Bucureştĭ, Epitropieĭ sf. Spiridon din Iaşĭ, Eforieĭ aşezămintelor spitaluluĭ Brîncovenesc şi a bisericeĭ Domniţa Bălaşa.

In ce priveşte modul de abilitare al bisericelor pentru săvîrşirea unora din actele vieţeĭ lor civile, găsim consacrat un principiu general în art. 127 al ḑiseĭ legĭ.

Acest articol, după ce stabileşte, maĭ întîĭ, că regulele prescrise pentru contabilitatea şi finanţele comunale, atît în ce priveşte veniturile cât şi cheltue-

lile, sunt aplicabile şi la gestiunea avutului bisericelor parochiale, termină dispunând că: cele-l'alte acte de administraţiune se vor regula şi aproba conform celor prevăzute pentru administraţia comunală. luându-se şi avisul consiliului comunal pentru actele ce aŭ a fi supuse aprobăreĭ alteĭ autorităţĭ superioare.

Faţă cu acest articol, dar, pentru toate actele de administraţiune saŭ de disposiţiune ce bisericele ar avea de făcut în privinţa bunurilor lor, ele sunt datoare să îndeplinească aceleaşĭ formalităţĭ la carĭ este supusă comuna pentru aceleaşĭ acte ale eĭ.

Spre a lămuri maĭ bine aplicarea acestuĭ principiŭ, în practică, vom da câte-va exemple.

Aşa, art. 83 din legea comunală prescrie că «arendarea, închirierea şi în genere exploatarea bunurilor din domeniul privat al comuneĭ, se va face prin licitaţiune publică, conform legilor şi condiţiunilor generale ale Statuluĭ şi a celor speciale votate de consiliul comunal.

«Căutarea în regie nu se va putea face de cât când n'ar fi dat nici un resultat licitaţiunea ţinută, saŭ când resultatul n'a fost satisfăcător, şi numaĭ până la ţinerea uneĭ nouĭ licitaţiunĭ».

Aceleaşĭ regule, dar, trebuesc observate şi de bisericĭ în arendarea, închirierea şi în genere în exploatarea bunurilor lor.

Art. 86 din legea comunală de la 1894 dispune că imobilele şi drepturile imobiliare din domeniul privat al comuneĭ, nu pot fi înstrăinate, schimbate saŭ ipotecate de cât în urma uneĭ decisiunĭ a consiliuluĭ comunal, aprobată prin decret regal, după avisul consiliuluĭ de miniştriĭ.

Aceleaşĭ formalităţĭ sunt necesariĭ pentru transacţiunile carĭ aŭ de obiect asemenea averĭ.

Bisericile sunt ţinute, prin urmare, să îndepli-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

néscă şi ele formalităţile de maĭ sus pentru înstrăinarea, schimbarea saŭ ipotecarea bunurilor lor şi pentru transacţiunile avênd de obiect acele bunur.

Pentru a termina cu exemplele, maĭ cităm încă un cas.

Art. 108 din legea comunală spune că:

«Imprumuturile ce ar fi necesariĭ comuneĭ, precum şi tóte actele şi învoelile prin carĭ se angajéză resursele exercițiilor viitóre, se vor autorisa de consiliul comunal cu aprobarea ministruluĭ de interne, dacă anuitatea saŭ suma anuală de plată, unită cu cele-l'alte sume datorite în virtutea de împrumuturĭ saŭ contracte anterióre, nu trece peste a 20 a parte din venitul ordinar al budgetuluĭ comuneĭ, considerat în anul în care se face contractarea, şi durata împrumutuluĭ saŭ a contractuluĭ nu este maĭ mare de 5 anĭ. Imprumuturile şi contractele pe un termen maĭ mare de 5 anĭ până la 20 anĭ, saŭ pentru sume carĭ, unite cu cele-l'alte sume datorite pe basă de împrumut saŭ învoelĭ anterioare, trec de a 20-a parte până la a 10-a parte din venitul ordinar al budgetuluĭ, se vor aproba prin decret regal, în urma avisuluĭ consiliuluĭ miniştrilor.

«Pentru împrumuturile şi învoelile în afară de prevederile aliniatelor precedente se va lua aprobarea Corpurilor Legiuitoare».

Potrivit art. 127 din legea comunală, şi Imprumuturile ce ar fi necesariĭ bisericelor, precum şi tóte actele şi învoelile lor prin carĭ se angajéză resursele exercițiilor viitóre sunt supuse formalităţilor prescrise de art. 108 sus citat din legea comunală de la 1894.

Maĭ aŭ nevoe bisericele şi de avisul consiliuluĭ comunal, de óre-ce art. 127 din legea comunală prescrie că trebue luat şi avisul consiliuluĭ comunal

pentru actele ce aŭ a fi supuse aprobăreĭ alteĭ autorităţĭ superióre.

Din cele expuse până aci, credem că am făcut să se vadă îndestul care era situaţiunea juridică a bisericelor, pe când ele se aflaŭ sub controlul primăriilor respective.

II

Prin legea pentru înfiinţarea şi organizarea Caseĭ Sfinteĭ Biericĭ autocefale ortodoxă-română, publicată în *Monitorul Oficial* cu No. 233 din 23 Ianuarie 1902 s'a luat de la primăriile respective controlul lor asupra administraţieĭ avutuluĭ bisericelor şi s'a dat acel control Caseĭ Sfinteĭ Biericĭ autocefale ortodoxe-române.

La alineatul *c* al art. 1 din zisa lege, se dispune că acea casă e menită, între altele :

«A controla administraţia averilor bisericelor, monastirilor şi aşezămintelor bisericeştĭ, orĭ-care ar fi provenienţa acestor averĭ şi orĭ de către cine s'ar administra ele : epitropiĭ, consiliĭ economice, tutorĭ saŭ executorĭ testamentarĭ. Controlul Caseĭ Biericeĭ va avea de obiect de a face ca averile respective să se administreze în conformitate cu legile şi regulamentele şi cu voinţa testatorilor, spre cel maĭ mare bine al bisericelor şi monastirilor respective. Prin acésta încetéză controlul primăriilor respective asupra administraţieĭ epitropiilor bisericeştĭ, aşa cum fusese instituit prin diferitele legĭ anterióre.

«Se exceptéză de la dispoziţiunile acestuĭ alineat, fondurile religioase administrate de către Eforia spitalefor civile din Bucureşti, Epitropia Sf. Spiridon din Iaşĭ, Epitropia biericeĭ Madona-Dudu din Craiova».

Ca consecinţă a acestuĭ principiŭ se stabileşte prin lege, la art. 10, că proectul de budget anual al fie-

cărăĭ bisericĭ, monastirĭ saŭ schit, va fi supus în fiecare an, înainte de 15 Noembrie, la cercetarea și aprobarea Caseĭ Bisericeĭ, de către epitropiile saŭ consiliele economice respective. Casa Bisericeĭ va putea introduce în acest proect orĭ-ce modificărĭ va crede de cuviință.

La art. 13 se prevede că : «Casa Bisericeĭ are dreptul de privighere și de control asupra tutulor instituțiunilor religioase, carĭ prin actele de fundațiune, sunt puse sub o administrațiune specială saŭ ctitoricească.

Se exceptează de la dispoziţiunile acestuĭ articol, cele patru instituţiunĭ de care se vorbeşte la art. 1 alin. c. citat maĭ sus».

Art. 1 dispune că toate administraţiunile fondaţiunilor arătate în art. 12 și 13 sunt datoare să înainteze Caseĭ Bisericeĭ, în termen de șase lunĭ de la promulgarea legeĭ, copie autentică de pe actele lor de fundaţiune și un inventar de averea ce posedă, însoţit de bilanțul și contul de gestiune al anuluĭ precedent.

De asemenea, ele trebue să formeze câte un proiect de regulament de administrație și de gestiune, în conformitate cu legile și cu actele de fondațiune : și, dacă proiectele de regulament nu sunt în conformitate cu legile și cu actele de fundaţiune, Casa Bisericeĭ este în drept să le modifice în acest sens.

III

In nicĭ unul din articolele legeĭ Caseĭ Bisericeĭ nu se prevede vre-o disposiţiune privitóre la formalităţile de îndeplinit pentru abilitarea bisericelor de a contracta vînděrĭ, schimburĭ, împrumuturĭ și transacţiunĭ.

In regulamentul pentru aplicarea acesteĭ legĭ, de-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

cretat la 29 Martie 1905, găsim la art. 32 următoarele dispositiuni:

«Epitropii nu pot înstrăina averea bisericei, sub nici un cuvînt, ei nu pot nici a o ipoteca, nici a o impuţina».

Acéstă dispositiune din regulament, care conţine o proibiţiune nescrisă în lege, nu póte avea vre-o valóre.

De-altmintrelea, ca sancţiune, se prevede în alin. II din art. 32 din regulament, că dacă epitropii administréză rău averea bisericei, o înstrăinéză saŭ o dilapidéză, administratorul Casei Bisericei îi va trage înaintea justiţiei şi va despăgubi biserica din avutul lor.

Acésta fiind singura sancţiune, s'ar înţelege că înstrăinările şi ipotecile rămân a'şi avea efectul lor, faţă de contractanţii cu biserica.

In capitolul VI, despre arendările pământurilor şi închirierea ecaretelor, se stabilesc regulele ce trebuesc urmate pentru arendarea pământurilor şi închirierea acaretelor bisericelor, şi în art. 95 se prescrie că la regimul prevĕdut de regulament, în ceea-ce privesce arendile, sunt supuşi toţi acei carĭ administréză donaţiunĭ saŭ legate pentru diferitele biserici din ţară, când aceste donaţiunĭ saŭ legate constaŭ din pământ saŭ alte bunurĭ, cum şi pământurile cumpărate de biserici din propria lor avere; în acest cas, ei vor fi obligaţi a supune la cunoscinţa şi aprobarea administratoruluĭ Caseĭ Bisericeĭ, atât hotărîrile lor cu privire la licitaţia ce o vor face în conformitate cu acest regulament, cât şi resultatul acestor licitaţiunĭ

Casa Bisericeĭ este în drept a primi saŭ a infirma resultatul uneĭ licitaţiunĭ, când va fi convinsă că nu s'a păzit tóte interesele bisericeĭ.

Tóte aceste dispositiunĭ însă sunt nisce creaţiunĭ

ale regulamentului de aplicare a legei; dar ele nu sunt prevĕdute de lege.

Se scie că regulamentele de aplicarea unei legĭ nu pot să aducă nicĭ o modificare şi nicĭ să adaoge ceva la acea lege.

In lege nu există nicĭ o dispositiune relativă la formele ce sunt de îndeplinit pentru abilitarea bisericelor de a contracta. Se nasce dar chestiunea de a se sci dacă bisericele rămân în acéstă privinţă tot sub regimul legeĭ comunale.

In art. 19 de la finele legeĭ Caseĭ Bisericeĭ, se dispune că tóte legile, regulamentele şi dispositiunile contrariĭ legeĭ de faţă, sunt şi rămân abrogate.

Se póte dar susţine că, în legea Caseĭ Bisericeĭ nefiind prescrisă nicĭ o dispositiune privitóre la modul de abilitare a bisericelor, rămân în vigóre dispositiunile prescrise în acéstă privinţă de legea comunală, de óre-ce nu sunt contrariĭ Caseĭ Bisericeĭ.

Acésta ar resulta şi din declaraţiunile d-luĭ Haret, ministrul instrucţiuneĭ publice, făcute în Senat cu ocasiunea discuţieĭ aceŝteĭ legĭ.

Iată, în adevăr, cuvintele d-luĭ ministru în Senat:

—«Nu schimbăm nimic din starea actuală a lucrurilor, în ceea ce priveşte administraţiunea averilor bisericeĭ. Cum s'aŭ administrat până astăzĭ, cu epitropiĭ lor, cu consiliile lor de administraţiune, aşa cum o fi stabilit de testamente saŭ de actele de donaţiune, tot aşa se vor administra şi de aci înainte. Singurul lucru ce 'l are în vedere Casa Bisericiĭ, este să controleze, să vază dacă aceste diferite instituţiunĭ administrează aşa cum sunt datóre să administreze în virtutea legeĭ, actelor de donaţiunĭ şi a testamentelor».

Maĭ adaogă încă că:

«Averile bisericeştĭ se vor administra întocmaĭ ca şi până acum; singura deosebire va fi că budgetele

lor în loc să fie aprobate de primărie, aŭ să fie aprobate de Casa Bisericeĭ. Noĭ lăsăm primărieĭ partea sa de administrație și dăm Caseĭ Bisericeĭ dreptul de control...

«Nu am atins nimic din ceia ce ce este astăzĭ, și comunele păstrează partea lor de influență în administrația bisericelor».

Cuvintele, însă, din Senat ale d luĭ ministru al instrucțiunei publice, par a fi contrazise de art. 33 din regulamentul de aplicare a legeĭ Caseĭ Bisericeĭ.

Acel articol 33 prescrie că :

«Epitropiile bisericelor care ar fi puse în legăturĭ de interese ale bisericeĭ cu primăriile respective, nu vor putea întreprinde nimic, în ceea ce privește bunul mers material al bisericeĭ respective, fără o prealabilă antorizație a Caseĭ Bisericeĭ, maĭ ales atuncĭ când va fi vorba de schimbărĭ ce ar fi nevoe să se facă în starea averilor bisericelor.

«Casa Bisericeĭ are dreptul să infirme orĭ-ce hotărîre a epitropieĭ, care a eșit din marginele competențeĭ eĭ în asemenea materie».

Aceste prescripțiunĭ ale art. 33 din regulament, însemnéză că decisiunile primăriilor, date în conformitate cu legea comunală, nu sunt suficiente pentru a putea complecta capacitatea bisericelor d'a contracta ; căcĭ se spune că e necesară prealabila autorisare a Caseĭ Bisericeĭ.

Dar, chiar de n'ar însemna acésta art. 33 din regulament, totușĭ puterea dată de lege Caseĭ Bisericeĭ d'a introduce în proectul de budget a' bisericilor ori-ce modificărĭ va crede de cuviință poate face ca actele contractate de biserică, cu formele prescrise de legea comunală, să rămâne fără nicĭ un efect.

Și, în adevăr, ca să dăm un exemplu, dacă bisericile abilitate conform legeĭ comunale, ar încheia,

fără autorisarea prealabilă a Caseĭ Bisericeĭ, un act de transacţie saŭ de împrumut, prin care s'ar stipula că sumele ce s'ar datori prin acele acte a se plăti de biserică, vor fi înscrise în budgetul anual, Casa Bisericeĭ ar putea să şteargă din buget acele sume ca nefiind aprobate de dânsa.

Pentru a se înlătura orĭ-ce controversă, am arătat că ar fi bine ca d. ministru al instrucţiuneĭ publice să complecteze legea Caseĭ Bisericeĭ, adăogând la dânsa dispoziţiunĭ prin carĭ să se stabilească, în mod categoric, formalităţile ce sunt necesare de îndeplinit de către bisericĭ, spre a fi capabile de a încheia acte de transacţiunĭ, instrăinărĭ, împrumuturĭ şi orĭ-ce alte acte de disposiţiune.

IV

Prin legea promulgată la 26 Aprilie 1904 s'a făcut óre-carĭ modificărĭ şi adaose la legea pentru înfiinţarea şi organizarea Caseĭ Sf. Bisericĭ autocefale ortodoxe române.

Aşa, între altele, s'a adăogat articolul 10 bis care în alineatul al patrulea prescrie că :

«Orĭ-ce imobil al uneĭ bisericĭ saŭ al uneĭ fundaţiunĭ religióse a căruĭ valóre nu trece peste două miĭ leĭ, nu póte fi înstreinat, schimbat saŭ ipotecat decât în urma uneĭ autorisărĭ a Administraţieĭ Caseĭ Bisericeĭ şi după avisul consiliuluĭ de advocaţĭ aĭ statuluĭ, de la suma de 2000 leĭ până la suma de 25.000 leĭ cu autorizarea Administraţieĭ Caseĭ Bisericeĭ şi avisul consiliuluĭ de avocaţĭ, aprobat de Consiliul de Miniştriĭ şi întărite prin decret regal; iar de la 25.000 leĭ în sus prin lege».

Potrivit, dar, acestor disposiţiunĭ, biserica saŭ fondaţiunea religiósă care ar voi să contracteze un îm-

prumut cu ipotecă un imobil a căruĭ valóre nu trece peste 2.000 leĭ trebuie să presinte :

1º *Autorisaţia Caseĭ Bisericeĭ.*

2º *Avisul consiliuluĭ de avocaţĭ aĭ statuluĭ pe care s'a basat acea autorisare.*

Pentru un împrumut cu ipotecă un imobil de la 2.000 leĭ până la 25.000 leĭ cată să aducă :

1º *Autorisarea administraţieĭ Caseĭ Bisericeĭ.*

2º *Avisul consiliuluĭ de avocaţĭ, aprobat de consiliul de miniştriĭ şi intărite prin decret regal.*

Iar de la 25.000 leĭ în sus trebuie să presinte legea care autorisézā pe biserică saŭ fondaţiunea religiósă să se împrumute cu ipotecă.

Titlurile de proprietate

Inainte de a arăta, pentru fie-care mod de achisiţie a proprietăţiĭ, ce acte trebue să aducă proprietarul pentru ca să dovedéscă dreptul sĕŭ asupra imobiluluĭ ce oferă ca ipotecă, vom enumera câte-va regule generale carĭ trebuiesc observate :

1º *Actele se vor presinta în original.*

2º *Pentru actele vechĭ, scrise cu litere anevoie de descifrat, pe lângă originale, se vor aduce şi copiĭ de pe dênsele legalisate de Direcţiunea Arhivelor Statuluĭ.*

3º *Daca vre-un act va fi visat de vre-o instanţă judecătorésca, trebuie să se dovedéscă cu ce ocasie acel act a fost presintat inaintea aceleĭ instanţe judecătorescĭ.*

4º *Hotărîrea judecătorésca pe care proprietarul 'şĭ intemeiază vre-un drept trebuie să fie nu numaĭ definitivă, dar şi la adăpost de verĭ ce reformare. De acea, de odată cu hotărîrea, proprietarul va aduce dovedile de comunicarea eĭ, în copiĭ legalisate, şi certificatul grefeĭ instanţeĭ superióră constatător că acea hotărîre nu s'a atacat cu apel saŭ recurs.*

Daca hotărîrea s'a executat în mod voluntar, se va aduce actul doveditor despre acésta. In cas de executare silită, se va presinta nu numaĭ actul de aducerea hotărîreĭ la îndeplinire dar şi probă legală că acea executare n'a fost contestată.

5⁰ *Orĭ-ce acte saŭ declarațiunĭ, luate de proprietar de la ceĭ în drept pentru complectarea şi deplina stabilire a dreptuluĭ sĕŭ de proprietate, trebuesc făcute în formă autentică.*

Câte-va exemple vor face maĭ înțelésă acéstă regulă. Aşa, daca proprietarul ar avea trebuință să'şĭ procure o declarațiune de la un proprietar vecin prin care să recunóscă linia despărțitóre dintre proprietățile lor, fixată pe un plan care nu este încă definitiv confirmat judecătoresce, acea declarațiune cată să fie autentificată de tribunal.

Tot în formă autentică trebuie făcut şi actul de confirmație saŭ ratificație a uneĭ obligațiunĭ pentru care legea admite acțiunea în nulitate, cum ar fi, de exemplu: actul prin care un minor devenit major ar ratifica un partagiŭ, făcut în timpul minorităţiĭ sale cu proprietarul, fără îndeplinirea formalităţilor prescrise de lege. Asemenea act va trebui să fie şi transcris.

Amintim aci că actul de confirmație saŭ ratificațiune spre a fi valabil nu este destul să fie numaĭ autentic, el maĭ trebue să fie redactat şi în condițiunile cerute de art. 1.190 C. C.

Pe lângă acestea, se scie că nu tóte nulitățile se pot acoperi printr'un act de confirmație. Sunt nulităţĭ absolute, de ordine publică, carĭ nu se pot ratifica prin nicĭ un act, ast-fel ar fi nulitatea uneĭ transacțiunĭ avênd de obiect renunțarea la starea de copil natural. Nulitatea uneĭ asemenĭ transacțiunĭ nu va putea fi înlăturată prin nicĭ un act de confirmație saŭ ratificație.

De asemenea, donatorul n'ar putea ratifica un act de donaţiune nul în formă, ci ar trebui să-l refacă în întregul sĕŭ cu formele impuse de lege. După mórtea donatoruluĭ, însă, moştenitoriĭ luĭ pot să ratifice un asemenea act de donaţiune nul în formă, prin executarea luĭ de bună voie ; căcĭ, pentru dênşiĭ actul nu este neesistent ca pentru donator ci numaĭ anulabil.

6⁰ *Proprietarul este dator să dovedéscă cu probe legale şi în mod incontestabil dreptul sĕŭ şi al autorilor sĕĭ asupra imobiluluĭ ce oferă ca ipotecă, pe cel puţin 30 de anĭ ; iar pentru bunurile de dincolo de Milcov 40 de anĭ.*

Ast-fel, daca proprietarul n'are un titlu de proprietate cu o dată de cel puţin 30 saŭ 40 de anĭ înapoĭ şi n'a stăpânit continuŭ şi neîntrerupt în acest interval, el trebue să presinte şi titlurile aceluia de la care a dobândit proprietatea pentru ca să stabiléscă o posesiune de cel puţin 30 saŭ 40 de anĭ în persóna luĭ şi a autorilor luĭ.

Proprietatea dobândindu-se în general, prin *succesiune, dar, testament, cumpărătóre, schimb şi posesiune saŭ prescripţiune*, vom arăta, pentru fie care dintre aceste moduri de achisiţiune a proprietăţiĭ, ce acte are să presinte proprietarul.

1⁰ *Succisiune*

A.

Proprietarul, care a dobândit prin *succesiune ab intestat* imobilul pe care 'l oferă ca ipotecă, are să dovedéscă, maĭ întâiŭ, decesul persóneĭ pe care a moştenit'o, *printr'un certificat al oficeruluĭ stăriĭ civile;* apoĭ, calitatea sa de unic moştenitor al defunctului şi dreptul de proprietar al acestuĭ din urmă asupra imobiluluĭ, *prin titlurile luĭ de proprietate.*

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

In cas ca defunctul să fi lăsat soție, se va aduce și *declarațiunea autentică și transcrisă a soției că nu are nicĭ o pretenție de nicĭ un fel de natură în averea defunctuĭ sĕŭ soț.* [1]).

Dacă calitatea de unic moștenitor a proprietaruluĭ nu resultă în mod neîndoios din actele judecătorescĭ făcute cu ocasia deschiderii moștenirii, proba despre acésta se póte complecta și cu *un act de notorietate* [2]).

Actul de notorietate trebuie făcut dinaintea Tribunaluluĭ și printr'ênsul cincĭ martorĭ sub prestare de jurămînt aŭ să ateste, sub a lor rĕspundere, că defunctul n'a lăsat alțĭ moștenitorĭ de nicĭ un fel de cât pe proprietarul care cere să se împrumute de la Societate.

Pentru ca un asemenea act de notorietate să pótă inspira încredere, se maĭ cere ca persónele de la care el emană să fie cunoscute ca serióse și solvabile.

Daca succesiunea s'a deschis sub imperiul actualeĭ legĭ civile și proprietarul a succedat cu titlu de descendinte saŭ ascendinte nu are nevoie să presinte și încheierea tribunaluluĭ de trimiterea luĭ în posesiune, de óre-ce, descendențiĭ și ascendințiĭ aŭ *saisina;* va produce, însă, orĭ câte acte de moștenitor va fi făcut, precum : contracte de arendarea moșieĭ, bilete de plata funcieriĭ, etc.

In cas ca proprietarul să fi moștenit pe defunct în calitate de colateral saŭ ca succesor neregulat, maĭ are nevoie *să presinte, pe lângă actele de maĭ sus, și jurnalul Tribunaluluĭ de trimiterea luĭ în posesiunea averiĭ moștenite, procesul-verbal de punere în posesiune și jurnalul Trib. care l'a confirmat.*

---

[1]) A se vedea la partea III-a a acesteĭ lucrărĭ formularul: «Declarațiunea soțieĭ unuĭ defunct.»

[2]) A se vedea la partea III-a a acesteĭ lucrărĭ formularul : «Act de notarietate.»

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

De se vor fi pus peceţĭ pe averea defunctuluĭ se va maĭ aduce şi *procesul-verbal de ridicarea peceţilor* şi *inventariul* ce se va fi făcut, tóte acestea în copiĭ legalizate.

Daca succesiunea s'a deschis în timpul uneia din vechile legĭ Calimach saŭ Caragea, moştenitorul, în orĭ-ce grad de rudenie cu defunctul, trebuie să dovedéscă că a primit şi a luat în stăpânire averea de succesiune ; căcĭ, *saisina* era necunoscută în vechia nóstră legislaţiune.

Ca şi în dreptul Roman, în care se acorda instituituluĭ extraneŭ pentru a face adiţiune de ereditate, cel puţin 100 ḑile, termen pe care Justinian l'a urcat la nouĕ lunĭ şi chiar la un an, Codul Calimach da moştenitoruluĭ dreptul d'a cere voie de la judecătorie saŭ de la stăpânire ca să priméscă moştenirea cu catagrafiă, în curgere de 100 ḑile de când s'a însciinţat că el este moştenitor. Când moştenirea era mare şi încurcată, saŭ când dintr'o pricină învederată nu se putea sĕvêrşi catagrafia în timp de 100 ḑile, se da de judecătorie termen de nouĕ lunĭ ; iar de stăpânire şi un an şi maĭ mult.

Daca, dar, moştenirea se va fi primit cu asemenea condiţiunĭ, va trebui să se presinte şi voia dată de judecătorie pentru primirea moştenireĭ cu catagrafie, precum şi actul oficial de moştenire ce se libera moştenitoruluĭ.

Când acel care a dobândit imobilul ca unic moştenitor, ar fi un fiŭ adoptiv, va trebui să aducă şi actul de adopţiune spre a se vedea daca el întrunesce tóte condiţiunile legiĭ sub regimul cărei-a s'a făcut.

Aşa, daca adopţiunea s'a făcut în legea luĭ Caragea, se va presinta, pentru aceĭ carĭ aŭ fost făcuţĭ fiĭ de suflet vîrsnicĭ, *anaforaoa către Domnie şi hotărîrea Domnéscă ;* pentru aceĭ carĭ aŭ fost adoptaţĭ în nevîrsnicie, *actul de adopţiune adeverit de judecă-*

torie ; iar, pentru ceĭ prevĕdutĭ la art. 9, partea IV, Cap. V Cod Caragea, *se va aduce originalul testament.*

Daca adopţiunea s'a făcut sub imperiul legeĭ luĭ Calimach *se va produce actele cerute de art. 240, 241 şi 242 C. Calimach* pentru adoptaţii cu părinţĭ *şi de art. 244 acelaş cod*, pentru adoptaţii sĕracĭ de părinţi.

Pe lângă acele acte, maĭ trebuie presintată şi *atestarea bisericéscă că s'aŭ citit moliftele de înfiere pentru adoptatul copil în fiinţa infiietoruluĭ părinte.*

Pentru cel adoptat în actuala lege civilă are să se aducă : *contractul de adopţiune, hotărîrea tribunaluluĭ domiciliuluĭ adoptatoruluĭ prin care s'a încuviinţat adopţiunea, hotărîrea Curţeĭ de Apel care a confirmat'o, publicaţiile făcute în organele de publicitate desemnate în acea hotărîre şi dovadă de inscrierea adopţiuneĭ în termenul prevĕdut de lege în registrele oficieruluĭ stăreĭ civile ale domiciliuluĭ adoptatoruluĭ.*

Până aicĭ am arătat ce acte trebuie să înfăţişeze proprietarul când îşĭ întemeiază titlul sĕŭ de proprietate pe calitatea de unic moştenitor.

In casul, insă, când defunctul a lăsat maĭ mulţĭ moştenitorĭ, acel care cere împrumutul trebuie *să dovedéscă numĕrul moştenitorilor şi să aducă titlurile în puterea cărora el a devenit singurul proprietar al imobiluluĭ ce oferă ca ipotecă, precum şi titlurile de proprietate ale autoruluĭ sĕŭ asupra aceluĭ imobil.*

Dovada despre numĕrul moştenitorilor se va face cu *procesul verbal al judecătoruluĭ de ridicarea sigilielor şi facerea inventariuluĭ avereĭ defunctuluĭ, cu încheerea tribunaluluĭ de trimiterea moştenitorilor în posesiunea aceleĭ averĭ şi cu orĭ ce alte acte făcute cu ocasia deschidereĭ moştenireĭ : şi, neapărat, procesul-verbal de punerea lor în posesiune confirmat de tribunal.*

Daca tóte acele acte nu vor constitui o dovadă complectă de numĕrul moştenitorilor *se va maĭ a-*

duce, spre complectare, şi un act de notorietate făcut în condiţiunile maĭ sus espuse.

Maĭ trebuie, apoĭ, *să se dovedéscă capacitatea moştenitorilor şi starea lor civilă.* Am espus deja, când am tratat despre capacitate, prin ce acte se probéză capacitatea şi starea civilă a uneĭ persóne.

In ce priveşte titlurile în puterea cărora acel care cere împrumutul a devenit singur proprietar asupra imobiluluĭ ce voeşte să ipoteceze, ele pot să fie variĭ şi să decurgă orĭ din renunciarea la succesiune a celor-l'alţĭ moştenitorĭ, orĭ din cesiunea drepturilor indivise ale celor-l'alţĭ moştenitorĭ, orĭ dintr'un partagiŭ.

a) ***Renunţare.*** In cas de renunţare a celor-l'alţĭ moştenitorĭ se va presinta în copiĭ legalizate: *declarările de renunţare făcute de dênşiĭ la grefa tribunaluluĭ unde s'a deschis succesiunea, precum şi certificatele aceleĭ grefe constatătóre că acele declarărĭ de renunţare s'aŭ trecut în registrul respectiv al Tribunaluluĭ.* Daca declarările de renunţare s'aŭ făcut prin procuratorĭ se vor presinta şi procurele lor în copiĭ legalizate.

Tóte acestea se cer pentru a se vedea dacă declarările de renunţare s'aŭ făcut pur şi simplu; căcĭ, daca ar fi făcute în favórea numaĭ a proprietaruluĭ comoştenitor saŭ sub óre-carĭ condiţiunĭ, ar fi fără valóre. Renunţarea în favórea unuĭ moştenitor se consideră ca o donaţiune şi ea nefiind făcută cu forma cerută de lege nu valoréză nicĭ ca renunţare, nicĭ ca donaţiune; iar, renunţarea cu óre carĭ condiţiunĭ ar fi un fel de cesiune fără să întrunéscă condiţiunile cerute pentru un act de cesiune şi astfel nicĭ nu ar transmite nicĭ nu ar stinge vre-un drept.

Pentru renunţarea făcută de tutorele unuĭ minor saŭ interdis precum şi de un minor emancipat, *se*

maĭ cere, în copiĭ legalizate, şi avizul consiliuluĭ de familie prin care s'a autorizat renunţarea şi inventariul averiĭ succesorale. Daca asemenea renunţare se va fi făcut în timpul uneia din vechile legĭ Calimach saŭ Caragea cată să se presinte : pentru ceĭ guvernaţĭ de prima lege, *învoirea comisieĭ epitropicescĭ, prevĕdută de art. 308 C. Calimach ;* iar pentru ceĭ de sub domnia legeĭ Caragea, *încheierea judecătorieĭ prin care s'a încuviinţat renunţarea.*

Când renunţarea s'a făcut de o femeiă măritată, fără stipulaţiune, în contractul de căsătorie, de dotalitate şi pentru bunurile viitóre, daca soţul nu i-a dat autorisarea chiar pe declaraţiunea eĭ de renunţare, trebuie să se maĭ presinte şi *autorisarea prealabilă, specială şi legalisată a soţuluĭ saŭ a justiţieĭ,* în cas ca bărbatul să fi refusat saŭ să fi fost în neputinţă de a i-o da.

Daca renunţarea este făcută de o femeiă având contract dotal, cu stipulaţiune de dotalitate şi pentru bunurile viitóre, trebue să se aducă şi o *situaţiune amănunţită a succesiuniĭ,* pentru a se dovedi că renunţarea nu ascunde vre-o cesiune de drepturĭ succesorale [1]).

b) ***Cesiunea drepturilor succesoralĭ.*** Când, acel care cere împrumutul a devenit singurul proprietar al bunurilor succesoralĭ prin *cumpĕrarea drepturilor succesoralĭ ale celor-l-alţĭ moştenitorĭ majorĭ,* va trebui să presinte *actele lor de cesiune legalisate şi transcrise;* şi, daca în acte nu s'ar declara primirea de către cedanĭ a preţuluĭ vînderiĭ, se va aduce *şi chitanţa legalisată de numĕrarea aceluĭ preţ.* De producerea acesteĭ chitanţe este dispensat proprietarul când preţul cesiuniĭ are să se plătéscă din împrumutul cerut la societate.

1) Josseau. Traité du Crédit foncier V. I pag. 163.

De se va fi făcut cesiunea de către o femeiă măritată şi autorisarea soţuluĭ nu va fi fost dată chiar pe actul de cesiune, se va presinta şi *autorisarea prealabilă, specială şi legalisată a soţuluĭ* în puterea căreia femeia a făcut cesiunea; dacă bărbatul a refusat saŭ nu a putut s'o dea, *se va aduce permisiunea justiţieĭ* în virtutea căreia femeia a făcut vînḑarea.

Este bine înţeles că, femeia măritată sub regimul dotal, cu stipulaţiune de dotalitate şi a bunurilor viitóre, nu póte ceda partea eĭ dintr'o succesiune; căcĭ, o ast-fel de cesiune ar fi o înstrăinare de avere dotală care nu se póte face de cât în casurile şi cu condiţiunile prevĕḑute de lege.

De asemenea, ar fi fără valóre cesiunea făcută de tutorele unuĭ minor saŭ interḑis şi de către un minor emancipat; căcĭ, averea succesorală în care aŭ parte minorĭ saŭ interḑişĭ trebuie împărţită prin judecătorie, în urma uneĭ preţuirĭ făcută prin experţĭ numiţĭ de către tribunal şi după îndeplinirea tutulor formelor legiuite.

c) ***Partagiŭ.*** Daca imobilul, ce se oferă ca ipotecă, a căḑut în patrimoniul proprietaruluĭ în urma unuĭ partagiŭ convenţional dintre toţĭ comoştenitoriĭ majorĭ, pe lângă *dovada de numĕrul moştenitorilor, capacitatea şi starea lor civilă*, se va presinta şi *actul original al partagiuluĭ;* iar, în cas ca partagiul să fi avut de obiect o singură moşie, se va aduce şi *actul de executarea luĭ pe faţa pământuluĭ, dimpreună cu planul ridicat cu acéstă ocasie, semnat de părţĭ*

Actul de partagiŭ trebuie să fie transcris în registrele de transcripţiunĭ ale tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ căḑut în lotul proprietaruluĭ.

Aicĭ este locul să examinăm cestiunea d'a se sci daca împărţéla uneĭ averĭ, în care are parte şi o fe-

meiă măritată sub regimul dotal, se póte face prin bună înţelegere.

Cestiunea este controversată ; dar, atât marea majoritate a autorilor în doctrină cât şi întréga jurisprudenţă francesă s'aŭ pronunţat pentru validitatea partagiuluĭ, prin bună înţelegere, făcut de către o femeie dotală cu comoştanitoriĭ saŭ coproprietariĭ seĭ.

Şi în adevĕr, femeia măritată este incapabilă ; dar, numaĭ în sensul că ea nu póte contracta fără autorisarea soţuluĭ. Cu acéstă autorisare ea este capabilă să facă, ca majoră, orĭ-ce acte nu 'ĭ sunt definse de lege. Legea nu are nicĭ o dispositiune prin care să stabiléscă că femeia dotală nu póte face împărţéla de cât prin justiţie. Art. 730 şi 733 C. Civ., carĭ dispun facerea împărţeleĭ prin tribunal, n'aŭ în vedere de cât pe minorĭ, interdişĭ şi pe aceia carĭ nu se învoesc între eĭ. Articolul 1.253 C. Civ. care permite înstrăinarea cu formele vînderilor publice a imobilelor dotalĭ, când se stăpânesc în indivisiune cu alţii şi nu se pot comod împărţi, decide numaĭ pentru casul când este nevoiă a se înstrăina imobilul dotal.

Nicăerĭ, dar, legiuitorul nu silesce pe femeia dotală să facă partagiul prin justiţie ; prin urmare, ea póte să l facă prin bună înţelegere cu condiţiune, însă, să fie maĭ majoră, să aibă autorisarea soţuluĭ şi să priméscă în lotul sĕŭ, pe cât va fi putinţă, aceeaşĭ cantitate de lucrurĭ de aceeaşĭ natură.

Afară de acésta, cum frauda, dacă ar esista, ar strica cu totul împărţéla, spre a se înlătura orĭ-ce umbră de bănuială în acéstă privinţă, va trebui să se aducă date positive şi suficiente prin carĭ să se dovedéscă că femeia n'a fost frustrată prin atribuirea lotuluĭ ce a primit.

Trecem acum la enumerarea actelor ce sunt de presintat în cas de împărţélă prin justiţie.

Dacă partagiul s'a făcut prin Tribunal, din causa

unor moştenitorĭ minorĭ chiar emancipaţĭ, saŭ interdişĭ, acel ce cere împrumutul are să producă, în copiĭ legalizate, următórele şi anume :

1⁰ *Jurnalul Tribunaluluĭ de numirea membrilor consiliuluĭ de familie, pentru a se vedea dacă consiliul de familie s'a compus în conformitate cu prescripţiunile art. 357—358 C. C.*

2⁰ *Avisul consiliuluĭ de familie prin care s'a autorisat tutorele a face împărţéla averiĭ minoruluĭ*

3⁰ Dacă aŭ fost maĭ mulţĭ minorĭ cu interese contrariĭ la împărţélă, trebuind să aibă fie-care dintr'ênşiĭ un tutor special, se va aduce : *jurnalul Tribunaluluĭ pentru numirea acelor tutorĭ speciali şi avisul consiliuluĭ de familie pe care s'a întemeiat Tribunalul în numirea lor.*

4⁰ *Jurnalul Tribunaluluĭ prin care s'a ordonat eşirea din indivisiune, s'a numit judecătorul raportor şi esperţiĭ.*

5⁰ *Procesul-verbal constatător de prestarea jurămintuluĭ de către esperţĭ.*

6⁰ *Raportul esperţilor, care trebuie făcut la faţa loculuĭ, conform art. 695 pr. ctv. şi în care se face estimaţia şi se însemnéză cum trebue să se compună fie-care lot saŭ parte.*

7⁰ *Jurnalul Tribunaluluĭ prin care se constată tragerea la sorţĭ a loturilor şi atribuirea lor fie-căruĭ comoştenitor.*

8⁰ *Actul de esecutare al partagiuluĭ; şi, dacă averea de împărţit a fost o singură moşie, se va presenta şi planul pe care s'aŭ fixat loturile, precum şi actul de împietrirea linielor despărţitóre dintre dênsele pe faţa pămîntuluĭ.*

9⁰ *Daca imobilul ce se oferă ca ipotecă a căduţ în lotul proprietaruluĭ cu obligaţiunea de a plăti o sultă unuia din comoştenitorĭ, se va dovedi achitarea aceleĭ sulte, afară numaĭ dacă ea nu va trebui să se plătéscă*

din împrumutul cerut de la Societatea Creditului Funciar.

Tóte actele notate până aicĭ, sunt cerute pentru partagiul în natură a bunurilor succesiuniĭ; când, însă, esperţiĭ prin raportul lor dovedesc că imobilele nu se pot împărţi în natură şi Tribunalul se unesce cu părerea lor, se scie. că se ordonă vînḑarea imobilelor conform art. 696 procedura civilă.

In cas de vînḑare şi daca acel care cere împrumutul a devenit adjudicatar al bunuluĭ succesoral, pe lângă actele notate maĭ sus, sub numerile 1, 2, 3, 4, 5 şi 6, se va maĭ aduce :

Jurnalul tribunaluluĭ prin care s'a ordonat vînḑarea şi s'a fixat cifra de la care să începă licitaţia.

Ordonanţa de adjudecare investită cu formula executoriă şi procesul verbal de punerea în stăpânire a adjudecataruluĭ asupra imobiluluĭ adjudecat precum şi jurnalul tribunaluluĭ prin care s'a confirmat acea punere în posesiune. Fiind controversată cestiunea d'a se sci daca, în materie de vînḑĕrĭ voluntare pentru eşire din indivisiune, ordonanţele de adjudecare sunt susceptibile de recurs saŭ trebuiesc atacate, pe calea apeluluĭ, se va presinta *atât certificatul Grefeĭ Inalteĭ Curţĭ de Casaţie şi justiţie, constatător că nu s'a făcut recurs contra ordonanţeĭ în termenul prescris de lege, cât şi doveḑile de comunicarea ordonanţeĭ părţilor interesate, dimpreună cu certificatul Grefeĭ Curţeĭ de Apel, în resortul căreia cade tribunatul de urmărire, prin care să se certifice că nu s'a făcut apel de nicĭ o parte contra ordonanţeĭ de adjudecare.*

Se va maĭ aduce, în fine, şi *încheierea tribunaluluĭ prin care resumându-se tóte operaţiunile partagiuluĭ se constată efectuarea luĭ definitivă şi împărţirea între comoştenitor a sumelor provenite din vînḑarea imobilelor.*

Notăm aicĭ că bunurile provenind dintr'un parta-

giŭ putênd fi grevate de privilegiul copărtaşuluĭ, pentru inscripţiunea căruia legea dă un termen de 60 ḑile de la data actuluĭ de împărţélă, saŭ de la data adjudecaţiuniĭ prin licitaţie, nicĭ o ipotecă nu póte fi constituită în cursul acestuĭ timp.

Pe lângă acésta, fiind-că legea acordă creditorilor şi legatarilor succesiuneĭ un termen de 6 lunĭ spre a lua inscripţiune asupra imobilelor succesiuniĭ pentru conservarea privilegiuluĭ ce 'l aŭ în cas de cerere de separaţiune a patrimoniuluĭ defunctuluĭ, nu se póte constitui de moştenitorĭ nicĭ o ipotecă de cât numaĭ după ce va fi trecut de la deschiderea succesiuniĭ sése lunĭ, fără ca să se fi luat vre o inscripţiune ipotecară de către creditorĭ saŭ legatarĭ.

Pentru partagiul făcut sub imperiul legiĭ luĭ Calimach, dacă toţĭ copărtaşiĭ aŭ fost majorĭ şi capabilĭ, cea-ce trebue probat, se va aduce actul de partagiŭ încheiat între eĭ.

Daca, însă, printre copărtaşĭ vor fi fost nevîrstnicĭ, nebunĭ, risipitorĭ saŭ nevrednicĭ puşĭ sub epitropie saŭ curatoriă, se va presinta *procesul verbal al judecătorieĭ arătător de modul împărţiriĭ averiĭ, aprobarea ministeruluĭ justiţieĭ dată aceleĭ împărţelĭ şi hotarnica bunuluĭ căḑut în lotul proprietaruluĭ care cere împrumutul.*

Când partagiul va fi avut loc sub imperiul legiĭ luĭ Caragea, pentru partagiul voluntar, pe lângă actul de partagiŭ, care ca şi cel făcut sub imperiul legiĭ luĭ Calimach trebuie să fie transcris, se va aduce *dovadă că toţĭ copărtaşiĭ aŭ fost majorĭ şi capabilĭ*, dacă acésta nu se va constata în legalisarea judecătorieĭ.

Pentru partagiul judiciar făcut din causă că printre copărtaşĭ aŭ fost nevîrstnicĭ saŭ interḑişĭ, se va aduce *hotărîrea judecătoréscă prin care s'a făcut partagiul în mod definitiv.*

Pentru ceĭ împărţiţĭ în legea luĭ Calimach ca şi

pentru ceĭ împărţiţĭ în legea luĭ Caragea se va produce *documentele bunurilor căḑute în lotul proprietaruluĭ care cere împrumutul..*

Ne rămâne, acum, să examinăm ce acte sunt de presintat când bunul oferit ca ipotecă a căḑut în patrimoniul proprietaruluĭ în urma unuĭ partagiŭ făcut de către ascendenţĭ.

Daca partagiul s'a făcut de către ascendent prin testament se va aduce *testamentul în original, dovadă că la încetarea din viaţă a ascendentuluĭ n'a rămas alţĭ moştenitorĭ reservatarĭ de cât ceĭ prevĕḑuţĭ în testament şi că aceştia fiind majorĭ, după încetarea din viaţă a autoruluĭ lor, aŭ recunoscut şi esecutat cu toţiĭ testamentul.*

Daca partagiul s'a făcut de către ascendenţĭ prin act între viĭ, se va aduce actul de partagiŭ ; şi daca el a avut loc sub actuala lege civilă *se va dovedi că ceĭ ce aŭ acceptat acest partagiŭ aŭ avut capacitatea să facă acceptarea, că la încetarea din viaţă a ascendenţilor n'aŭ rămas alţĭ moştenitorĭ reservatarĭ de cât ceĭ prevĕḑuţĭ în partagiŭ.*

Daca din alte acte nu va resulta că ceĭ împărţiţĭ de ascendenţĭ, fiind cu toţiĭ majorĭ, aŭ luat în stăpânire bunurile atribuite lor, încă din momentul partagiuluĭ, se va duce de proprietar o *declaraţie autentică din partea foştilor sĕĭ copărtaşĭ că n'aŭ nicĭ o pretenţiune, de nicĭ un fel de natură, contra aceluĭ partagiŭ de ascendenţĭ.*

In cas ca ascendenţiĭ să fie în viaţă, chiar daca partagiul s'a făcut sub imperiul uneia din vechile legĭ Calimach şi Caragea, se va aduce *dovadă legală că de la facerea partagiuluĭ ascendenţiĭ n'aŭ maĭ avut alţĭ copiĭ de cât ceĭ prevĕḑuţĭ în actul de partagiŭ.*

Se vor produce şi orĭ-ce acte precum contracte de arendare, chitanţe de imposit fonciar, etc., din carĭ să se pótă aprecia valórea bunurilor împărţite.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Tot-d'o dată, pentru a se face convicţiunea că ascendenţiĭ nu maĭ pot avea alţĭ copiĭ, se va maĭ presinta şi *actele de noscere ale ascendenţilor*.

Daca prin partagiŭ muma a împărţit copiilor sĕĭ bunurile sale dotale, se va proba că acésta a făcut-o pentru căpătuirea lor; căcĭ, alt-fel, darea acelor bunurĭ n'ar fi făcută conform art. 1.250 C. C. şi un asemenea partagiŭ n'ar putea servi de titlu de proprietate incontestabil. Observăm aicĭ că daca copiiĭ aŭ fost căpătuiţĭ, înainte de partagiŭ, el nu s'ar maĭ putea face în urmă pentru acest cas; de óre-ce, în momentul dăriĭ bunurilor dotalĭ prin partagiŭ n'ar exista casul pentru care legea permite darea bunuluĭ dotal.

B.

Daca succesiunea s'a primit de o rudă într'un grad depărtat, se póte întâmpla ca, maĭ târdiŭ, o altă rudă, în acelaş grad saŭ în grad maĭ apropiat, să se arate şi să vie a'şĭ exercita acţiunea în petiţiune de ereditate.

Intr'o asemenea ipotesă, póte fi témă că dreptul împrumutătoruluĭ o să se stingă de o dată cu dreptul de proprietate al împrumutatuluĭ, daca validitatea ipotecelor constituite de acest din urmă n'ar fi recunoscută?

Cestiunea acésta, de şi este controversată, jurisprudenţa francesă, însă, a stabilit că: «ipoteca trebuie menţinută, daca acel care a consimţit a fi creditor ipotecar a fost de bună credinţă şi dacă nu există bănuială de fraudă sau colusiune între dênsul şi moştenitorul aparent [1])».

1) Dreptul Civil Român în comparaţie cu legile vechĭ şi cu principalele legislaţiunĭ străine de D. Alexandrescu, Vol. VI, pag. 476, nota 4.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Daca în Franța jurisprudența a admis acest sistem el trebuie adoptat, cu atât maĭ mult la noĭ; căcĭ, în art. 117 al codiceluĭ nostru civil se coprind următórele rânduri: «fără a putea urmări acea avere, daca va fi trecut la o a treia persónă», dispositiune care nu esistă în articolul corespondent 132 din codul civil frances.

Legiuitorul nostru a vrut ca să îngrădéscă cu maĭ marĭ garanțiĭ creditul public și să ocrotéscă interesele celuĭ d'al treilea.

Inalta nóstră Curte de Casație secția I, inspirată de aceste principiĭ, prin decisiunea sa cu No. 110 din 15 Martie 1902 a statuat că «actele de înstrĕinare, și prin urmare și de ipotecare, ipoteca fiind un desmembrământ al dreptuluĭ de proprietate, făcute de moștenitorul aparent sunt valabile pentru cumpărătorul de bună credință;

Inalta Curte și-a întemeiat decisiunea sa pe următórele remarcabile considerante:

«Considerând că de și regula, că autorul nu póte transmite maĭ multe drepturĭ de cât a avut, resultă din diferitele dispositiuni ale codiceluĭ civil, nu este, însă maĭ puțin adevĕrat că legea a admis excepțiunĭ la dânsa, orĭ de câte orĭ echitatea și necesitățĭ de interes public cereaŭ o asemenea excepțiune; că acésta resultă din dispositiunile art. 117 Cod. Civ, care recunoscênd celuĭ absent, când se ivesce sau când existența sa este dovedită, dreptul de a revendica patrimoniul sĕŭ, îĭ ridică pe acela de a putea urmări averea dacă va fi trecut la a treia persónă.

«Considerând că dacă cumpĕrătorul averei unuĭ absinte este apĕrat de acțiunea de revendicare a acestuia, cu atât maĭ mult trebue să fie apĕrat acela ce cu bună credință a cumpĕrat de la acel ce posedă acea avere ca erede al defunctului în fața tuturor și, prin urmare, și a aceluia ce s'a pretins în urmă ca

erede; că acel ce a cumpĕrat averea unuĭ absinte ştia că titlul aceluia ce 'ĭ-a vîndut era revocabil, pe când cel ce a cumpérat de la eredele aparent, din momentul ce s'a recunoscut că a cumpĕrăt cu bună credinţă, nu putea avea nici o îndoială asupra dreptului de proprietate a aceluia ce 'ĭ-a vîndut.

«Considerând că echitatea cere ca paguba să fie suferită nu de acela ce a cedat uneĭ erorĭ comune şi pe care era în neputinţă de a o cunóşte, ci de acela ce are a-şĭ imputa neglijenţa de a nu se fi presintat ca moştenitor;

«Considerând, afară de acésta, că a nu se recunósce ca valabilă vînḑarea făcută de eredele aparent cumpĕrătoruluĭ de bună credinţă, ar fi a se isbi de inalienabilitate bunurile uneĭ succesiunĭ pe un timp îndelungat, ceea-ce ar fi contrariŭ interesului public, care cere libera circulaţiune a bunurilor.»

Pentru aceste principale considerante Inalta Curte a considerat ca valabile pentru cumpĕrătorul de bună credinţă actele de înstreinare făcute de moştenitorul aparent.

Prin consecinţă sunt valabile şi ipotecile constituite de moştenitorul aparent în favórea unuĭ creditor de bună credinţă.

Pentru acésta, însă, *eredele trebue să fie trimis în posesiunea bunurilor defunctuluĭ de către justiţie, după ce acéstă din urmă va fi constatat lipsa de alţĭ moştenitorĭ, şi să fie şi de fapt pus în posesiunea acelor bunurĭ fără nici o contestaţie.*

C

Vom examina acuma dacă moştenitorul strein, după revisuirea Constituţiunei nóstre în 1879, póte ipoteca la Creditul funciar un imobil rural venit lui ca moştenire, după maĭ sus arătata dată.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

După lege, pentru ca cine-va să ipoteceze un bun imobiliar trebue să fie proprietar al aceluĭ bun.

Constituţiunea nóstră, prin paragraful 5 al art. séŭ 7, revisuit la 1879 prescrie că:

«Numai Românii saŭ ceĭ naturalisaţĭ românĭ pot dobândi imobile rurale în România.»

Acéstă înţeléptă şi prevĕdĕtóre disposiţiune constituţionale a fost dictată de interesul conservărei nóstre naţională.

Legiuitorul nostru constituant, întrebuinţând cuvîntul generic de a *dobândi* a înţeles să coprindă într'ânsul tóte modurile de achisiţiunea proprietăţei, prevĕdute în art. 644 şi 645 din Codul nostru Civil, adică: succesiunea, legatele, convenţiunile, tradiţiunea, accesiunea sau incorporaţiunea, prescripţiunea, legea şi ocupaţiunea.

Legiuitorul constituant a voit, dar, ca, prin nicĭ unul din aceste diferite moduri de achisiţiune a proprietăţei, streinii să nu pótă dobândi proprietatea imobilelor rurale şi a reservat, exlusiv, acest drept numaĭ românilor saŭ celor naturalisaţĭ românĭ.

El a transformat dreptul de a dobândi proprietatea imobilelor rurale din drept civil în drept politic.

Inalta nóstră Curte de casaţiune şi justiţie, în secţiuni unite, a stabilit că «de şi streinul moştenitor fie testamentar, fie ab intestat, nu póte dobândi imobile rurale în România; totuşĭ, el ne putênd fi spoliat de nicĭ o valóre din succesiune, are dreptul şi la valórea imobiluluĭ rural aflat în succesiune.

Curtea nóstră supremă a făcut, ast-fel, în ce privesce pe moştenitorul strein, o justă şi echitabilă aplicare a disposiţiunilor art. 7, § V din Constituţiune.

Credem, însă, că Inalta nóstră Curte a mers prea departe, când a aplicat acelaş principiŭ şi la donaţiunile între viĭ făcute unuĭ strein, prin decisiunea

sa cu No. 8 din 18 Noembre 1904, dată tot în secţiunĭ unite, [1]).

Prin nicĭ o decisiune, însă, Curtea nóstră de casaţie n'a recunoscut streinuluĭ dreptul de proprietate asupra unuĭ imobil rural, venit lui, în orĭ ce mod, după revisuirea Constituţiuneĭ în 1879.

Streinul, dar, ne putênd fi proprietarul unuĭ imobil rural nu-l póte ipoteca Credituluĭ funciar [2]).

Românul, însă, care a cumpĕrat un imobil rural de moştenire al unuĭ strein póte oferi Credituluĭ funciar acel imobil ca ipotecă; căcĭ, streinul, avênd dreptul la valórea imobiluluĭ rural venit luĭ moştenire, conform constantei jurisprudente a Curţeĭ nóstre supreme, valabil a vîndut acel imobil unuĭ român, pentru a'şĭ lua valórea.

Românul, însă, achisitor *al unuĭ asemenea imobil va trebui, neapĕrat, se dovedéscă titlurile de proprietate ale autorilor vîndĕtoruluĭ sĕŭ, dreptul acestuĭ din urmă asupra imobiluluĭ vîndut şi capacitatea luĭ de a-l transmite prin vîndare.*

2⁰ *Donaţiune între viĭ*

Când proprietarul a dobândit prin donaţiune între viĭ, bunul ce oferă ca ipotecă, *pe lângă titlurile de proprietate ale donatoruluĭ asupra bunuluĭ dăruit el va aduce şi originalul act al donaţiuneĭ, făcut cu forma cerută de lege şi transcris la tribunalul situaţiuniĭ imobiluluĭ, precum şi probă legală că donatorul a încetat din viaţă.*

---

1) A se vedea acéstă decisiune în ḑiarul «*Dreptul*» No. 80 din 1904.

2) Asupra acestei cestiunĭ a se vedea în partea IV-a a acesteĭ lucrărĭ studiul nostru intitulat: «*Despre ipoteca constituită de moştenitorul strein asupra imobiluluĭ rural de moştenire*»

Daca donaţiunea s'a făcut sub actuala lege civilă trebuie să se dovedéscă atât *capacitatea donatoruluĭ, în momentul când a făcut donaţiunea, cât şi acea a donataruluĭ când a acceptat'o.* Daca acceptaţiunea s'a făcut de donatar prin act separat se va aduce acel act autentic *transcris la tribunalul situaţiuneĭ imobiluluĭ, dimpreună cu comunicarea de acea acceptare făcută donatoruluĭ în viaţă.*

Când atât donatorul cât şi donatarul aŭ fost represintaţĭ prin procuratorĭ se vor aduce, în copiĭ legalisate, *procurele lor autentice şi speciale.*

Daca donatorul de sub legea Calimach, a încetat din viaţă în timpul aceleĭ legĭ, saŭ sub legea actuală, trebue să se maĭ probeze de către donatar că defunctul n'a lăsat ereḑĭ reservatarĭ; iar, daca va fi lăsat asemenea ereḑĭ, donatarul va aduce *actul prin care dênşiĭ 'şĭ-aŭ împărţit averea rămasă de la defunct,* fără să se atingă de donaţiunea luĭ, saŭ *renunţarea lor la succesiune.*

Când donatarul ar fi şi erede al donatoruluĭ, va trebui să producă *renunţarea sa la succesiunea acestuĭ din urmă,* saŭ de va fi acceptat acea succesiune, să presinte *a te legalĭ doveditóre că bunul dăruit n'a încetat d'a fi în patrimoniul luĭ.*

Aceste din urmă acte trebuiesc presintate şi de donatarul de sub legea Caragea când ar fi erede al donatoruluĭ decedat în actuala lege civilă.

Când, însă, donatorul de sub legea Caragea a încetat din viaţă, în timpul aceleĭ legĭ, donatarul va avea să probeze numaĭ că a posedat într'una imobilul din momentul în care i-a fost dăruit. Proba acésta se va face cu contractele de arendă ce ar fi încheiat pentru acel imobil, ca proprietar al luĭ, cu ipotecele ce ar fi constituit asupra luĭ, cu procesele ce ar fi avut cu vecinilĭ, etc.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Asemenea probă se cere şi donatarului de sub legea lui Calimach.

Fata înzestrată în timpul vechilor legi, dacă înzestrătorii săi părinţi vor fi murit sub actuala lege civilă, va avea să aducă *renunţarea ei la moştenirea defuncţilor săi părinţi.*

Fiica înzestrată sub imperiul legii Calimach va trebui să mai probeze că înzestrătorii n'au lăsat erezi reservatari; în cas de a fi lăsat asemeni erezi, se va produce *ori actul prin care ei şi-au împărţit averea defuncţilor, fără să atingă cu reducţiunea zestrea ei, ori*, de vor fi majori toţi aceĭ erezi, *declaraţiă autentică din parte-le că n'au nici o pretenţie de nici un fel de natură asupra zestrei.*

Când cel ce a dăruit bunul în actuala lege civilă, va fi încetat din viaţă, donatarul va trebui *să dovedéscă cu acte legali că defunctul n'a lăsat erezi reservatari* saŭ, dacă va fi lăsat asemeni erezi că ei, ori aŭ renunţat la moştenirea defunctului, ori aŭ împărţit'o fără să atingă cu reducţiunea bunul dăruit. Daca donatarul ar fi erede al defunctului donator, va avea să aducă şi *renunţarea lui la succesiunea acestui din urmă*, saŭ de va fi acceptat'o să presinte *acte legali doveditóre că bunul dăruit n'a încetat d'a fi tot în patrimoniul lui.*

Daca defunctul donator nu va fi avut copii în momentul facerii donaţiunii, va trebui *să se dovedéscă de către donatar că donatorul din momentul facerii donaţiunii şi până la încetarea din viaţă n'a dobândit nici un copil legitim, nici n'a legitimat prin căsătoriă subsecuentă un copil natural, precum asemenea că n'a lăsat un postum.*

Pentru ori-ce donaţiune, de sub ori-ce lege, făcută cu condiţiuni saŭ cu sarcine *se va dovedi cu acte legale împlinirea condiţiunilor şi îndeplinirea sarcinelor.*

Dacă donatorul este încă în viaţă, trebue a se distinge

între donațiunea făcută în timpul legiĭ luĭ Caragea, acea făcută sub imperiul legeĭ Calimach și acea făcută sub actuala lege civilă.

Bunul dăruit sub legea Caragea, chiar dacă se află în viață donatorul, póte face obiectul uneĭ ipotecĭ, de óre-ce nu póte fi témă de o reducțiune a donațiunii.

Orĭ-cât de controversată ar fi cestiunea de a se sci ce lege trebue aplicată donațiunilor de sub legea vechiă, când succesiunea donatoruluĭ se deschide sub actuala lege, nu credem că s'ar putea aplica reductibilitatea la donațiunea ce a luat nascere în timpul legeĭ Caragea, care nu prevedea reducțiunea donațiunilor. De asemenea, nu ne putem teme că donațiunea să se revóce pentru survenire de copil donatoruluĭ care n'a avut copiĭ în momentul facereĭ donațiuniĭ; acéstă causă de revocare creată de Codul civil actual nu poate fi admisă, fără a se lovi un drept câștigat, pentru donațiunile de sub o lege care nu admitea un ast-fel de cas pentru revocarea uneĭ donațiunĭ.

Codul Caragea dispunea că darul se cere înapoĭ numaĭ:

a) de va fi dat darul cu legătură și cel ce l'a luat nu va urma legăturiĭ,

b) de va necinsti primitorul daruluĭ pe dăruitor, saŭ de-l va păgubi, saŭ de va cugeta o faptă rea asupră-ĭ, saŭ de va fi dat jalbă asupră-i cu pâră nedréptă.

Pentru a fi la adăpost de o eventuală revocare a donațiuneĭ pentru primul cas, donatarul *va trebui să dovedéscă că a urmat legăturiĭ cu care i s'a dat darul.*

Iar pentru a se înlătura, față cu Societatea Crediduluĭ funciar, orĭ-ce pericol de revocarea donațiuniĭ pentru al doilea cas, *se va aduce un act autentic din partea donatoruluĭ prin care să declare că consimte la ipotecarea bunuluĭ dăruit și să se oblige că nu va ri-*

dica nicĭ o dată nicĭ un fel de pretenţiune de ver-ce natură asupra bunuluĭ dăruit [1]).

Maĭ rămâne să examinăm dacă acceptarea din partea donataruluĭ a succesiuniĭ donatoruluĭ, atuncĭ când ea se va deschide, va putea să aibă vre-o înrîurire, din punctul de vedere al raportuluĭ, asupra ipoteceĭ constituită de donatar pe bunul dăruit.

Se scie că aplicaţiunea principiuluĭ neretroactivităţiĭ legiĭ la raport este fórte discutată şi a dat loc la multe dificultăţĭ.

In ce privesce raportul donaţiunilor, uniĭ, considerând că donaţiunea fiind irevocabilă şi trebuind să fie cârmuită în tóte efectele eĭ de legea în vigoare la facerea eĭ, susţin că raportul donaţiunilor nu se póte face de cât după acea lege, iar nu după cea în vigóre în momentul deschiderii succesiuniĭ; alţiĭ, găsind că dreptul de moştenire al donatarului asupra averiĭ donatoruluĭ, ne luând nascere de cât sub legea în vigoare la deschiderea moştenireĭ, trebue ca donatarul să se supue la prescripţiile acesteĭ legĭ şi prin urmare să raporteze orĭ-ce dar primit de la defunctul.

Fie, însă, că s'ar aplica legea veche, fie că s'ar avea în vedere legea actuală pentru donaţiune de sub Codul Caragea, nu póte fi nicĭ o témă pentru ipoteca constituită de donatar asupra bunuluĭ dăruit.

Aplicându-se legea veche, bunul dăruit n'ar veni la raport, căcĭ în acea lege nu exista raportul; aplicându-se legea actuală, raportul bunuluĭ dăruit ipotecat nu s'ar face în natură, ci scăţându-se valórea luĭ din partea cuvenită donataruluĭ, conform art. 765 C. C.

Pentru donaţiunea făcută în timpul legeĭ Calimach de către un donator care se află încă în viaţă, se ri-

1) A se vedea la Partea III-a Formularul «Consimţimîntul donatoruluĭ la ipotecarea bunuluĭ dăruit.

dică maĭ multe dificultăţĭ carĭ fac să nu se primésca ca ipotecă bunul dăruit.

In legea Calimach există şi reducţiunea donaţiunilor şi raportul lor; numaĭ fetele înzestrate eraŭ dispensate de raportul zestreĭ lor. Survenirea de copil nu revoca darul; dar 'l supunea la reducţiune în casul când, la deschiderea succesiuneĭ, se găsea copilul vătamat în legitima sa.

Ast-fel fiind, pe cât timp va fi în viaţă donatorul de sub legea Calimach, nu se póte admite ca ipotecă bunul dăruit;—şi acésta nu pentru că acel bun ar fi supus la raport, daca donatarul ar accepta succesiunea donatoruluĭ, de óre-ce, după cum am arĕtat maĭ sus, bunul dăruit ipotecat înainte de deschiderea succesiuneĭ, nu ar fi degreval de ipotecă prin raport;—ceea ce face ca acel bun dăruit să nu pótă fi primit ca ipotecă este téma ca el să nu fie supus la reducţiune, atuncĭ când va înceta din viaţă donatorul.

Ni se va ḑice că acéstă témă se póte înlătura prin aducerea de către donatar a unor probe suficiente cu carĭ să stabiléscă, în mod positiv, saŭ că donatorul nu va lăsa ereḑĭ reservatorĭ saŭ că el are destulă avere pentru ca reserva hereḑilor să fie intactă.

Cine póte, însă, spune cu siguranţă că donatorul, până la încetarea luĭ din viaţă, nu va dobândi un copil? Cine asemenea póte asigura că donatorul nu 'şi va înstrăina averea prin acte cu titlu oneros?

Afară de acestea, maĭ este şi greutatea d'a se sci daca reserva trebue calculată după legea în vigóre la facerea donaţiuneĭ saŭ aceea din momentul deschidereĭ succesiuneĭ, acéstă cestiune fiind şi ea controversată.

In faţa unor asemenĭ îndoelĭ, prudenţa cere ca să nu se acorde un împrumut cu ipotecă un bun dă-

ruit sub legea Calimach, când donatorul se află încă în viaţă.

Tot pentru parte din consideraţiunile de maĭ sus şi pentru motivul că survenirea de copil revócă de drept donaţiunea, daca donatorul nu a avut copiiĭ în momentul facerii eĭ, nu se pot primi ca ipotecă nicĭ bunurile dăruite sub actuala lege civilă, daca donatorul trăesce.

Pentru a termina cu această materie, maĭ avem să cercetăm dacă, imobilul dăruit fiind înstreinat de donatar, acel care a dobândit, de la acest din urmă, imobilul dăruit póte să constitue asupra aceluĭ imobil o ipotecă în favoarea Societăţiĭ Creditului fonciar, fără ca acésta din urmă să fie expusă la vre-un pericol.

Cestiunea aceasta am maĭ tratat'o într'un studiu publicat în ţiarul «*Dreptul*» No. 76 din 1894.

Vom reproduce părţi din acel studiu spre a arăta părerea noastră.

Se scie că legea nu s'a mărginit a înscrie dreptul de reservă al unora din moştenitoriĭ defunctuluĭ numaĭ ca un principiu; ci l'a garantat prin o eficace sancţiune, acordând reservatarilor acţiunea în reducţiune a liberalităţilor carĭ ar aduce atingere reserveĭ lor legitime.

Când bunurile dăruite se află în patrimoniul donataruluĭ, este admis că reducţiunea atât a donaţiunilor cât şi a legatelor se face în natură, asupra lucruluĭ dăruit, cu excepţiunile prevăţute de articolele 851 şi 770 Codul civil

Când însă lucrurile dăruite au eşit, prin alienaţiune, din patrimoniul donataruluĭ, înainte de deschiderea succesiuneĭ donatoruluĭ, are dreptul reservatarul să exercite acţiunea în reducţiune asupra lucruluĭ supus reducţiuneĭ în orĭ ce mâinĭ s'ar afla?

In Codul francez se răspunde la acéstă cestiune

prin articolele 929 şi 930, dispunêndu-se prin cel d'ântêiu că «imobilele vor fi redobândite prin efectul reducţiunei, fără sarcina datoriilor sau ipotecelor create de donatar» ; éră prin cel d'al douilea, că «acţiunea în reducţiune saŭ revendicaţiune va putea fi exercitată de moştenitorĭ contra terţiilor deţinători aĭ imobilelor dăruite şi instrăinate de donatar, în acelaşĭ mod şi în aceeaşĭ ordine ca şi contra donatarilor, discutându se în prealabil bunurile acestor din urmă».

Aceleaşĭ disposiţiunĭ sunt conţinute şi în articolele 1095 şi 1096 Codul italian.

Prin urmare, după Codul francez şi cel italian, moştenitoriĭ pot să revendice bunurile dăruite de la terţiĭ achisitorĭ, atuncĭ când donatarul care a alienat averea dăruită este insolvabil

La noĭ legiuitorul a eliminat art. 929 şi 930 Codul frances şi le-a înlocuit cu art. 855 după care «donatorul este obligat, dacă a alienat bunurile dăruite, să facă în urmă raportul escedentuluĭ peste porţiunea disponibilă, după valoarea lucrurilor din timpul morţeĭ disponentuluĭ.»

D'aci se naşte cestiunea d'a se şti dacă, prin disposiţiunile art. 855, legiuitorul a înţeles să aducă o ştirbire dreptului de rezervă, ba şi chiar să-l desfiinţeze în cas de nesolvabilitate a donataruluĭ care a alienat imobilul dăruit supus reducţiuneĭ.

Se susţine de uniĭ că, după legea nóstră, acţiunea în reducţiune este o acţiune pur personală şi nu se póte exercita de cât contra donataruluĭ; că, atuncĭ, când imobilul a eşit din patrimoniul sĕŭ ereḑiĭ reservatarĭ n'aŭ de cât un drept de creanţă contra danataruluĭ pentru împlinirea rezerveĭ lor, fără ca ceĭ d'al treilea să pótă fi întru ceva supăraţĭ.

Dar, chiar în sistema acestora carĭ pretind că art. 895 n'a avut în vedere de cât garantarea terţiilor

achisitorĭ, noĭ credem că creditoriĭ ipotecarĭ nu pot să beneficieze de favórea acordată de acest articol; căcĭ, într'însul nu se vizéză de cât înstreinarea, fără să se facă vre-o menţiune de ipotecare.

Dacă legiuitorul ar fi voit să garanteze şi pe creditoriĭ ipotecarĭ ar fi spus'o, cum a făcut'o la raport în art. 765, complectând pe legiuitorul francez, care nu prevede de cât înstrăinurea în articolele 859 şi 860 din Codul civil francez, corespunzătóre cu art. nostru 765.

Dispoziţiunile articoluluĭ 855 conţinând o însemnată derogare la principiul înscris în codicele civile, că reserva nu póte fi atinsă de liberalităţile disponentuluĭ, ele constituesc o excepţiune la regula generală şi, prin urmare, nu se pot interpreta prin analogie.

Pentru motivele maĭ sus expuse părerea nóstră este: a nu se primi ca ipotecă bunul cumpărat de la un donatar, până ce situaţia acestui-a nu se va limpezi faţă de moştenitoriĭ săĭ reservatorĭ.

Este bine înţeles că dacă comparatorul bunuluĭ de la donatar ar avea dobândită prescripţia, faţă de moştenitoriĭ reservatarĭ, nicĭ o teamă nu póte fi.

3⁰ *Testament*

Proprietarul, care oferă ca ipotecă un bun ce i s'a lăsat prin testament, are să presinte: *acel testament în original, titlurile de proprietate ale testatoruluĭ asupra bunuluĭ legat şi probă legală de numĕrul ereḑilor reservatarĭ aĭ testatoruluĭ saŭ de neesistenţa unor asemenea ereḑi*, când acésta nu s'ar dovedi, în mod neîndoios, din testament.

Daca prin testament s'a impus legataruluĭ óre-carĭ sarcinĭ saŭ condiţiunĭ, *se va aduce acte legale doveditóre că acele sarcinĭ saŭ condiţiunĭ s'aŭ îndeplinit.*

Actele de maĭ sus sunt cerute pentru orĭ-ce testament, fie el făcut sub legea actuală civilă, fie în timpul vechilor legĭ Çalimach saŭ Caragea.

Pentru testamentul făcut sub actuala lege civilă se maĭ cere, când el este autentic, *să se aducă în copie, legalisată, delegaţiunea dată de Tribunal judecătorului însărcinat, din causă de bólă a testatorului, să mérgă la domiciliul acestuia spre a îndeplini formalităţile cerute de art. 861 şi 862 C. C.*

Acest act, însă, nu se pretinde de cât pentru testamentele autentice făcute înainte de legea pentru autentificarea actelor din 27 Iunie 1886.

Notăm aci că testamentul autentificat de Tribunal, pe basa consimţimîntuluĭ luat de un judecător de Ocol, este isbit de nulitate.

Curtea de Apel din Bucurescĭ, Secţia II, prin decisiunea sa cu No. 191 din 24 Septembre 1905 [1]), a considerat ca nul un testament, autentificat de Tribunal, pe basa consimţimîntuluĭ luat de judecătorul de Ocol, de óre-ce, atât înaintea legeĭ autentificăreĭ actelor din 1886, cât şi în urma acesteĭ legi, autentificarea testamentelor fiind de competinţa exclusivă a tribunalelor de judeţ, judecătorul de ocol nu póte să autentifice asemenea acte, nicĭ să priméscă consimţimîntul părţilor, chiar când ar fi fost delegat de Tribunal.

Pentru testamentul olograf saŭ mistic se va produce *procesul verbal al Preşedinteluĭ Tribunalului judeţuluĭ, în ocolul căruia s'a deschis succesiunea, făcut în conformitate cu art. 892 C. C.*

Pe lângă acésta, daca succesiunea s'a deschis de puţin timp, *se va presinta şi probă legală că testamentul olograf a fost adus la cunoscinţa moştenitorilor*

---

[1]) A se vedea acéstă decisiune în ziarul «*Dreptul*» No. 76 din 1905.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

şi aceştia n'aŭ ridicat nicĭ un fel de contestaţiune contra luĭ.

In ce privesce esecutarea testamentuluĭ, dacă testatorul a murit în legea Caragea, legatarul va trebui să presinte, în copiĭ legalisate : *încheierea judecătorieĭ de darea în stăpânirea luĭ a bunuluĭ legat, fără vre-o contestaţie din partea cuĭ-va*, saŭ, *în cas de vre-o contestaţie, hotărîrea definitivă dată asupra aceleĭ contestaţiĭ.*

Dacă testatorul a încetat din viéţă în timpul legiĭ Calimach, trebuie să se aducă, în copiĭ legalisate: *procesul verbal al judecătorieĭ pentru constatarea presintăriĭ testamentuluĭ şi a dăreĭ celor coprinse într'ênsul în stăpânirea moştenitoruluĭ, saŭ în cas de reclamaţiune ivită contra aceluĭ testament, hotărîrea prin care s'a judecat definitiv acea reclamaţiune.*

Atât pentru testamentul de sub legea Caragea cât şi pentru cel din timpul legiĭ Calimach se vor putea produce şi alte acte pentru a se dovedi că s'a esecutat testamentul, numaĭ să resulte din acele acte, în mod neîndoios, că legatarul saŭ moştenitorul a luat în stăpânire bunul lăsat şi l'a posedat continuŭ d'atuncĭ.

Daca cel ce cere împrumutul 'şĭ fundéză dreptul sĕŭ de proprietate, asupra imobiluluĭ ce oferă ca ipotecă, pe un testament făcut sub actuala lege civilă, pentru a dovedi esecutarea aceluĭ testament va trebui, de va fi legatar universal, *să presinte punerea luĭ în posesiunea bunurilor coprinse în testament, conform art. 889 şi 891 C. C.*

Daca este legatar cu titlu universal va presinta *actul de punerea luĭ în posesiune, conform art. 895 C. C.*

Atât legatarul universal cât şi cel cu titlu universal, neputêndu-se pune în posesiunea legatuluĭ fără a se face un inventar al bunurilor ce compun legatul, va maĭ trebui presintat, în copie legalisată, şi *inventa-*

rul făcut după cererea lor de către judecătorul în ocolul căruia s'a deschis succesiunea.

Daca cel ce cere împrumutul 'şĭ întemeiază dreptul sĕŭ de proprietate pe un legat particular, cată să producă : *orĭ actul autentic prin care i s'a predat de bună-voie legatul de către moştenitorĭ, orĭ hotărîrea judecătoréscă prin care el s'a pus în posesiunea aceluĭ legat.*

Toţĭ ceĭ trimişĭ în posesiune de justiţie, *trebue să presinte şi procesul-verbal de punerea lor în posesiune, de fapt, asupra lucruluĭ legat lor.*

4°. *Cumpĕrare.*

Daca bunul ce se oferă ca ipotecă s'a dobândit prin cumpĕrare, actele carĭ se cer proprietaruluĭ variază, după felul cumpĕrăriĭ ; d'aceia, vom arăta ce acte se pretind când cumpĕrarea s'a făcut prin contract de vînḑare şi ce acte când ea avut loc la licitaţie publică.

Maĭ 'nainte, însă, notăm aicĭ că, *atât pentru cumpĕrarea de bună-voiă cât şi pentru cea de la licitaţie publică, cumpĕrătorul trebue să presinte titlurile de proprietate ale vînḑĕtoruluĭ asupra bunuluĭ vîndut.*

a) **Cumpĕrarea de bună-voe.** Când dreptul de proprietate al aceluĭ care cere împrumutul derivă dintr'un contract de cumpĕrare, trebue *să se presinte acel contract în original, legalisat şi transcris şi avênd, acel făcut sub legea Calimach, atât legalisarea vremelnică, cât şi cea statornică.*

Dacă în contractul de cumpĕrare nu se declară că preţul s'a primit, saŭ dacă se stipuléză că preţul se va plăti după legalisarea saŭ transcrierea actuluĭ, *se va aduce chitanţa vînḑĕtoruluĭ legalisată de primirea preţuluĭ.*

Când vînḑarea s'a făcut pe pogon saŭ falce şi s'a convenit că preţul calculat pe pogon saŭ falce să se

rĕspunḑă după numĕrul pogónelor saŭ fălcilor ce vor eşi la mĕsurătóre, *cată să se aducă atât mĕsurătórea făcută cât şi dovada legalisată de achitarea totală a fălcilor saŭ pogónelor găsite prin acea mĕsurătóre.*

De acéstă din urmă probă, precum şi de acea a achităriĭ a parte din preţul cumpĕrăriĭ imobiluluĭ, se va dispensa proprietarul care va contracta împrumutul cu societatea, tocmaĭ pentru a plăti acele sarcine saŭ partea datorită din preţul cumpĕrăriĭ.

Dacă s'a cumpĕrat o parte indivisă dintr'o moşie, se va produce *alegerea definitivă a aceleĭ părţĭ, dinpreună cu planul şi executarea luĭ pe faţa pămêntuluĭ.*

De se va fi prevĕḑut în contractul de cumpĕrare că imobilul se transmite cu óre-care procese, *se va aduce dovadă legală de starea în care s'ar afla acele procese.*

De asemenea, se va dovedi *şi îndeplinirea a orĭ-căror alte condiţiunĭ sub carĭ se va fi făcut vînḑarea.*

Pe lângă acestea, *maĭ trebue probat de proprietar că a intrat în stăpânirea bunuluĭ ce i s'a vîndut.*

Atâta, însă, nu este destul; căcĭ, maĭ rĕmâne proprietaruluĭ să dovedéscă că acela de la care a cumpĕrat imobilul a avut capacitatea cerută de lege ca să i-l vînḑă.

Pentru actele de vînḑare făcute sub vechile nóstre legiuirĭ, capacitatea vînḑĕtoruluĭ se constată, în general, în chiar legalisarea făcută actuluĭ de vînḑare de către judecătorie.

Şi'n adevĕr, după acele legiuirĭ, judecătoria chemată a adeveri actele de vînḑare era ţinută a se încredinţa atât de capacitatea vînḑĕtoruluĭ de a înstrăina, cât şi de titlurile luĭ de proprietate, precum şi de sarcinele proprietăţiĭ.

Nu tot ast fel este sub actuala nóstră legislaţiune, care lasă părţilor contractante sarcina d'a se asigura

de sunt saŭ nu capabile de a contracta şi d'a aprecia valórea actuluĭ de vînḑare ce încheiă.

Numaĭ actele de vînḑare de pămênturĭ, pe carĭ sunt împroprietăriţĭ locuitoriĭ sătenĭ, sunt supuse controluluĭ tribunalelor, carĭ sunt ţinute să examineze legalitatea lor.

Ast-fel fiind, dator este proprietarul, pentru cumpĕrările făcute sub actuala lege civilă, să dovedéscă că n'a cumpĕrat de la un incapabil; de acea, dacă din titlurile de proprietate ale vînḑĕtoruluĭ saŭ din alte acte nu va resulta, în mod neîndoios, că el a fost major în momentul vînḑăriĭ, *se va aduce actul sĕŭ de nascere în estract legalisat.*

Dacă imobilul s'a cumpĕrat de la o femeiă măritată autorisată de soţul eĭ, se va presinta *contractul sĕŭ de căsătorie pentru a se dovedi că imobilul vîndut a fost parafernal, iar nu dotal.*

In cas ca actul de vênḑare să emane de la o femeiă nemăritată, se va aduce *dovadă legală că femeia vînḑătóre, în momentul vînḑăriĭ, a fost nemăritată saŭ văduvă.*

Póte să fie nevoie, în unele casurĭ, şi de un certificat al grefeĭ Tribunaluluĭ constatător că, în momentul vînḑăriĭ, vînḑătorul n'a fost isbit de nicĭ o incapacitate juridică.

In urma esamінăriĭ actelor produse, avocatul Societăţiĭ póte să simţă trebuinţă a maĭ cere şi alte acte, orĭ spre a se convinge de deplina capacitate a părţilor, orĭ spre a înlătura viţiile carĭ ar face anulabilă cumpĕrarea din causa incapacităţiĭ părţilor în momentul contractăriĭ.

Se scie că, afară de incapacităţile din causa vîrsteĭ, a uneĭ infirmităţĭ a minţiĭ şi din causa măritişuluĭ, legea a maĭ creat şi alte incapacităţĭ în materie de vînḑare. Aceste incapacităţĭ sunt prevĕḑute în art. 419, 1307, 1308 şi 1309 C. C.

Apoĭ prin legĭ speciale s'aŭ adus óre-carĭ restricţiunĭ la dreptul de dobândirea imobilelor rurale.

Aşa, după art. 7 al legiĭ rurale din 1864, interpretat prin legea de la 13 Februarie 1879, pământurile date spre improprietărirea locuitorilor sătenĭ nu se pot înstrăina de cât către comună saŭ un alt sătean, în condiţiunile stabilite prin acea lege.

După legea din 1864, pentru dreptul străinilor domiciliaţĭ în ţară d'a cumpăra imobile în România, numaĭ străiniĭ de rit creştin puteaŭ cumpăra imobile rurale.

Prin art. 7 § V din Constituţiune, revisuit la 1879, se stabilesce că numaĭ Romăniĭ saŭ ceĭ naturalisaţĭ românĭ pot dobândi imobile rurale în România; prin urmare, de la 13 Octombre 1879 străiniĭ, de orĭ-ce rit, nu pot dobândi imobile rurale în România nicĭ prin dar, nicĭ prin testament, nicĭ prin cumpărare, nicĭ prin schimb, nicĭ prin îndelungă posesiune; să esceptă numaĭ străiniĭ cărora li s'a dat dreptul să dobêndéscă imobile rurale prin convenţiunile internaţionale existente în momentul revisuireĭ art. 7 din Constituţiune. Aceia aŭ putut cumpăra imobile rurale, până la espirarea termenuluĭ acelor convenţiunĭ.

Maĭ sunt şi alte împrejurărĭ carĭ pot face ca o cumpărare să nu presinte tóte garanţiile cerute pentru validitatea eĭ. Aşa, de esemplu, împrejurarea că un imobil s'a cumpărat de o femeie măritată, în timpul căsătorieĭ, póte face ca acea cumpărare să fie atacată de creditorii bărbatuluĭ ca făcută cu baniĭ acestuia în frauda lor, maĭ ales dacă bărbatul este comerciant. In adevér, în cas de faliment al bărbatuluĭ, după art. 795 din codul de comerciŭ, orĭ-care ar fi regimul sub care s'aŭ căsătorit soţiĭ, presumţia este că bunurile dobândite de femeia falituluĭ aparţin bărbatuluĭ şi că aŭ fost plătite cu baniĭ luĭ, astfel în cât acele bunurĭ se întrunesc la masa fali-

mentuluĭ, remănênd femeieĭ numaĭ dreptul de a face proba contrariă.

Pentru a înlătura, dar, o asemenea temere, când se cere împrumutul de o femeiă măritată care oferă ca ipotecă un imobil cumpărat de dênsa în timpul căsătorieĭ, cu autorisarea soţuluĭ eĭ, *se va aduce nu numaĭ contractul sĕŭ de căsătorie dar şi probe valabile de proveninţa banilor cu care a cumpărat acel imobil.*

b) ***Cumpărarea de la licitaţie publică.*** Sub vechile nóstre legiuiri eraŭ douĕ felurĭ de mezaturĭ: acela după voinţa şi cererea feţelor particulare şi acela după hotărîrile judecătoreştĭ, pentru plată de datoriĭ şi altele.

In ţéra Românéscă tóte vînḑările prin mezat se întăréaŭ de Domn după anaforaua Logofeţieĭ cea mare. In Moldova mezaturile de bună-voie se întăréaŭ de Divanul ţĕreĭ de sus saŭ al ţĕreĭ de jos; iar mezaturile silite pe lângă întărirea Divanurilor trebuiaŭ să aibă şi întărirea domnéscă.

Pentru imobilul, dar, cumpĕrat la mezat, în timpul vechilor legiuirĭ, se va presinta de către proprietar *cartea de mezat investită cu formalităţile maĭ sus arătate, prescrise de acele legiuirĭ, precum şi dovadă de intrare în stăpânirea imobilului cumpărat.*

Prin ordonanţa domnéscă din 21 Septembre 1862, s'a dat drept Tribunalelor de urmărire să elibereze cumpĕrătorilor, d'a dreptul, fără nicĭ o întărire, actele de vînḑare silnică, rĕmânênd părţeĭ nemulţumită recursul în Casaţie în termenul prescris de art. 44 din legea organică a Curţeĭ de Casaţie. Prin urmare, de la data aceleĭ ordonanţe domneştĭ va trebui să se aducă şi *certificatul Grefeĭ Curţeĭ de Casaţiune că nu s'a făcut recurs contra actuluĭ de vînḑare eliberat de Tribunalul de urmărire.*

In Moldova, când era vorba de o răzăşie, nu se fă-

cea vînḑarea până ce, maĭ întâiŭ, nu se alegea printr'o hotarnică partea ce trebuia vîndută.

Acea hotarnică căta să se producă de către proprietar.

După sobornicescul hrisov din 1835, modificat de Obştésca Adunare a Moldavieĭ la 1839, publicaţiile de şése lunĭ ale vînḑăriĭ purgaŭ imobilul de orĭce sarcine saŭ pretenţiunĭ. Şi în adevĕr, art. 8 din acel hrisov dispunea că, «dacă în termenul publicaţieĭ de şése lunĭ nu se va arăta nimenĭ cu cerere de rescumpĕrare de aceĭ cu dreptul protinisuluĭ, nicĭ se va ivi o asemenea pretenţie în orĭ-ce chip asupra lucruluĭ vîndut, atuncĭ instanţa competentă va întări vînḑarea acea ca să rĕmâe statornică; şi, când după trecerea unuĭ asemenea termen de şése lunĭ s'ar ivi cerere de protimis, saŭ orĭ-ce altă pretenţie din partea acelor de faţă, saŭ după trecerea de treĭ anĭ din partea acelor de peste hotar, să nu li se ţie în sémă nişte aşa cererĭ şi pretenţiĭ, nicĭ acelor de faţă, nicĭ acelor de peste hotar».

Când în cursul acelor şése lunĭ de publicaţiĭ se iviaŭ reclamaţiĭ, acele reclamaţiĭ trebuiaŭ judecate, dacă cumpĕrătorul nu declara că primeşte vînḑarea cu acele pricinĭ.

Când vînḑarea, dar, s'a făcut în asemenea condiţiunĭ, cată să se aducă de către proprietar *acte legale doveditóre de modul cum s'aŭ terminat acele pricinĭ saŭ pretenţiĭ.*

Pe lângă acestea, dacă vînḑarea de bună-voe a avut de obiect un imobil dotal, orĭ aparţinênd unuĭ nevîrsnic saŭ interḑis, cum nu credem că publicaţiunea de şése lunĭ făcea să stingă dreptul de reclamaţie şi al femeiei, al minoruluĭ saŭ al interḑisuluĭ, dacă imobilul nu s'a vîndut pentru casurile şi formalităţile prevĕḑute de lege, va trebui, în ce privesce imobilul dotal, să se dovedéscă că s'aŭ îndeplinit formalităţile cerute de oficiul circular cu No. 110 din

5 Iulie 1847 [1]); iar, în ce privesce pe minorĭ, dispositiunile art. 289 şi 307 C. Calimach.

Codul Caragea, în ce privesce vînḑarea nemişcătoruluĭ lucru al sĕrmanuluĭ, dispunea că epitropul nu putea face o asemenea vînḑare de cât, numaĭ la o mare trebuinţă şi, atuncĭ cu sfatul rudelor şi cu scirea stăpânireĭ. In cas, dar, de cumpĕrarea unuĭ bun de sĕrman, sub Codul Caragea, va trebui *să se dovedéscă că s'aŭ indeplinit disposiţiunile art. 26 de la partea 3-a Cap. 21* din acel Cod. In ce privesce vînḑarea zestreĭ ea era regulată de art. 33, 34 şi 35 de la partea 3 a Cap. 16 Cod. Caragea. Prin urmare, în cas de cumpĕrarea vre unuĭ imobil dotal sub regimul aceleĭ legĭ va trebui *să se dovedéscă că s'aŭ îndeplinit formalităţile prevĕḑute de sus citatele articole, precum şi de circularele departamentului dreptăţiĭ cu No. 245 din 2 Ianuarie 1848 şi No. 279 din 14 Ianuarie 1849.*

Pentru cumpĕrările de la licitaţie publică, de sub actuala lege civilă, trebue să distingem între vînḑĕrile silite cu licitaţie publică şi vînḑĕrile voluntare, cu licitaţie publică, cum sunt: vînḑĕrile bunurilor minorilor, emancipaţilor şi interḑişilor pentru casurĭ de nevoe saŭ de un folos învederat, saŭ pentru eşire din indivisiune şi vînḑĕrile bunurilor dotalĭ în casurile prevĕḑute de ars. 1.253 Cod. Civil.

Vom arăta, maĭ întâiŭ, ce acte trebuesc să se aducă pentru cumpĕrările de la licitaţie publică a unuĭ imobil de minor, interḑis saŭ emancipat pus în vînḑare pentru vre-unul din casurile prevĕḑute de art. 401 Cod Civil. Pe lângă ordonanţa de adjudecare va trebui să se presinte de către proprietar în copiĭ legalisate:

---

1) Veḑĭ Codul judiciar pentru tribunalele din Moldova înorinduit şi adnotat de Scarlat Pastia, pag. 781.

Jurnalul tribunaluluĭ de numirea consiliuluĭ pe familie, avisul acestuĭ consiliŭ făcut în condițiunile cerute de art. 401 Codul Civil și hotărîrea tribunaluluĭ de omologarea aceluĭ avis, dată în conformitate cu art. 401 acelaș Cod și articolele 682, 683 și 684 procedura civilă. Pe lângă acestea, se va maĭ dovedi că prețul rĕspuns de cumpĕrător a servit la folosul învederat saŭ la marea nevoe pentru care vînḑarea imobiluluĭ a fost autorisată.

In cas de vînḑare pentru eșire din indivisiune a unuĭ imobil în care aŭ avut parte și minorĭ saŭ interḑișĭ orĭ emancipațĭ se va aduce în copiĭ legalisate următórele acte:

1⁰ *Jurnalul tribunaluluĭ de numirea membrilor consiliuluĭ de familie, pentru a se vedea dacă consiliul de familie s'a compus în conformitate cu prescripțiunile art. 357–358 C. C.*

2⁰ *Avisul consiliuluĭ de familie prin care s'a autorisat tutorele a face împărțéla averiĭ minoruluĭ.*

3⁰ *Daca aŭ fost maĭ mulțĭ minorĭ cu interese contrariĭ la împărțélă, trebuind să aibă fie-care dintr'ênșiĭ un tutor special, se va aduce: jurnalul tribunaluluĭ pentru numirea acelor tutorĭ speciali și avisul consiliului de familie pe care s'a întemeiat Tribunalul în numirea lor.*

4⁰ *Jurnalul Tribunaluluĭ prin care s'a ordonat eșirea din indivisiune și s'a numit judecătorul raportor și experțiĭ.*

5⁰ *Procesul-verbal constătător de prestarea jurământuluĭ de către experțĭ.*

6⁰ *Raportul experților, care trebue făcut la fața loculuĭ, conform art. 695 pr. civ. și în care se constată că imobilul nu este comod partagiabil și trebue vândut pe prețul fixat în estimație.*

7⁰ *Jurnalul Tribunaluluĭ prin care s'a ordonat vînḑarea și s'a fixat cifra de la care să începă licitația.*

Pentru cumpĕrarea unuĭ imobil dotal pus în vândare, pentru unul din casurile prevĕdute de articolul 1253 Cod. Civil, se va aduce în copiĭ legalisate: *actul de cununie și contractul de căsătorie al femeieĭ, autorisarea Tribunaluluĭ domiciliuluĭ soților pentru înstrăinarea imobiluluĭ prin care se constată existența casuluĭ, pentru care s'a autorisat vândarea, dovadă că prețul s'a întrebuințat pentru trebuințele recunoscute prin autorisarea Tribunaluluĭ.*

Pentru orĭ-ce cumpĕrare la licitație publică de bunurĭ puse în vândare voluntară se va aduce: *ordonanța de adjudecare în original investită cu formula executoriă, dovada că ea s'a comunicat parților și că n'aŭ făcut apel în termenul prevĕdul de lege, precum și certificatul grefeĭ Curțeĭ de Casație că nu s'a făcut recurs contra ordonanțeĭ;* de óre-ce, după cum am maĭ arĕtat deja, s'a controversat chestiunea de a se sci dacă ordonanțele de adjudecare pentru vândărĭ voluntare sunt supuse apeluluĭ saŭ recursuluĭ.

Se va maĭ aduce, de asemenea, *procesul-verbal făcut conform legeĭ de punerea în posesiune a adjudicataruluĭ și jurnulul Tribunaluluĭ de confirmarea aceluĭ proces-rerbal.*

In materie de vândare voluntară cu licitație publică ordonanța de adjudecare neputênd avea efectele prevĕdute de art. 568 Procedura civilă, dacă din prețul cu care s'a adjudecat imobilul nu s'aŭ putut achita tóte creanțele ipotecare d'asupra luĭ, adjudecatarul trebue *să dovedéscă că a îndeplinit formalitățile purgeĭ, conform articolul 1804 până la 1807 Cod. Civil.*

Pentru cumpărarea la licitație publică a unuĭ bun pus în vândare silită, pe lângă ordonanța de adjudecare în original, învestită cu formula esecutoriă, se va aduce: *certificatul grefeĭ Curțeĭ de Casație că nu s'a făcut recurs contra eĭ și procesul-verbal de punerea în*

posesiune a adjudecataruluĭ asupra imobiluluĭ, precum şi jurnalul Tribunaluluĭ de confirmarea aceluĭ proces-verbal.

Dacă pentru achitarea preţuluĭ adjudecatarul va fi depus şi vre-o creanţă ipotecară saŭ privilegiată cu care era grevat imobilul şi care se va fi cedat luĭ de către ceĭ în drept, se va aduce şi *actul acela de cesiune în copie legalisată.*

5⁰. *Schimb.*

Pentru schimbul sĕvêrşit în timpul vechilor legiuirĭ, capacitatea şi titlurile de proprietate ale copermutanţilor se constată, în general, în însăşi adeverirea dată actuluĭ de schimb de către judecătorie, care era ţinută să facă cuvenitele cercetărĭ în acéstă privinţă.

Totuşĭ, proprietarul care oferă ca ipotecă un bun primit în schimb trebuie, pe lângă actul de schimb, în original, să presinte şi *titlurile de proprietate ale copermutanteluĭ sĕŭ asupra bunuluĭ ce i-a dat în schimb precum şi probe legalĭ că atât el cât şi copermutantul sĕŭ aŭ intrat în stăpânirea bunurilor schimbate.*

Dacă schimbul s'a făcut sub actuala lege civilă, proprietarul care cere împrumutul are să dovedéscă capacitatea părţilor în momentul facereĭ schimbuluĭ, după regulele arătate maĭ sus pentru constatarea capacităţeĭ părţilor în materie de vindare; şi, cată să producă *atât titlurile de proprietate ale ambilor copermutanţĭ asupra bunurilor schimbate cât şi situaţia ipotecară a acelor bunurĭ în momentul schimbuluĭ.* Maĭ trebuie, în fine, să aducă *probe legalĭ că ambiĭ copermutanţĭ aŭ intrat în stăpânirea bunurilor schimbate.*

Dacă schimbul s'a făcut şi cu sultă şi nu se declară în act priimirea eĭ, se va presinta *chitanţa legalisată de achitarea aceleĭ sulte*, făcêndu-se menţiune

despre acésta pe marginea registruluĭ unde este trecut schimbul.

Când schimbul a avut de obiect un bun dotal se va dovedi că s'aŭ îndeplinit tóte formalităţile prescrise de art. 1254 C. C.

Tóte schimburile trebuesc transcrise în registrele de transcripţiunĭ ale Tribunalelor situaţiuneĭ imobilelor schimbate.

6⁰. *Posesiune saŭ Prescripţiune.*

Când imobilul care se oferă ca ipotecă este dobândit prin prescripţiunea achisitivă, trebue să se dovedéscă *o posesiune continuă şi neîntreruptă pentru bunurile din ţéra Românéscă de cel puţin treĭ-ḑecĭ de anĭ şi pentru cele din Moldova de patru ḑecĭ de anĭ.* Pentru a se dovedi acésta, nu ajunge un singur act ci o sumă de acte prin carĭ să se stabiléscă că, în arătatele intervale de timp, cel care cere împrumutul a făcut acte de proprietar al imobiluluĭ şi necontenit a fost privit ca desăvîrşit stăpân al luĭ. Aşa, ca să dăm un exemplu, se vor presinta hotărîrile ce ar fi intervenit între dênsul şi proprietariĭ vecinĭ pentru limite, precum şi pentru orĭ-ce reclamaţiunĭ de orĭ şi ce natură în privinţa aceluĭ imobil, contracte vechĭ de arendare, chitanţe de plata impositului fonciar, procesul-verbal de darea pământuluĭ la foştiĭ clăcaşĭ, orĭ-ce acte, în fine, doveditóre că proprietarul n'a încetat în timp de treĭ ḑecĭ saŭ patru-zecĭ de anĭ, d'a fi deplin stăpân al imobiluluĭ. Observăm aci că, cu tóte multiplele acte ce trebuiesc presintate, totuşĭ se admite cu óre care dificultate o ipotecă pe un imobil dobândit numaĭ printr'o îndelungă posesiune, de óre-ce prescripţiunea achisitivă póte fi întreruptă saŭ suspendată prin diferite împrejurărĭ, carĭ adesea sunt anevoie de descoperit.

C) Consistenţa imobilului

O dată stabilit dreptul de proprietate al celuĭ care cere împrumutul asupra imobiluluĭ oferit ca ipotecă, maĭ este nevoe să se dovedéscă întinderea proprietăţiĭ şi limitele eĭ. O asemenea dovadă pentru proprietăţile rurale nu se póte face de cât cu planul şi hotărnicia imobiluluĭ, confirmate definitiv de instanţele judecătoreştĭ şi esecutate pe faţa pământuluĭ. Prin urmare, trebue să se presinte de către proprietar *planul şi hotărnicia imobiluluĭ, făcute cu formalităţile cerute de lege, hotărîrile definitive, date cu chemarea părţilor, pentru confirmarea tutulor limitelor şi actele de aducere la îndeplinire a acelor hotărîrĭ.*

Notăm aicĭ că: nu se póte considera ca întărită o hotărnicie care s'a confirmat de Tribunal numaĭ pentru că a trecut douĕ lunĭ de ḑile de la comunicarea eĭ proprietarilor vecinĭ, fără ca aceştia să ridice vre-o contestaţie; căcĭ, art. 30 din Regulamentul de hotărniciĭ, pe care se baséză unele Tribunale pentru a adeveri planul şi hotărnicia, nu este relativ la judecarea hotărniciilor ci la esecutarea lor.

Sunt casurĭ în carĭ o moşie póte fi primită ca ipotecă, chiar dacă planul şi hotărnicia eĭ nu sunt definitiv confirmate şi esecutate pe faţa pământuluĭ. Aşa, dacă din plan şi hotărnicie se constată că unele din limite sunt naturale, că altele s'aŭ fixat cu ocasiunea faceriĭ hotărniciilor de către proprietariĭ vecinĭ; dacă de către proprietariĭ vecinĭ şi capabilĭ se daŭ declaraţiunĭ autentice prin care recunosc de bune şi necontestabile limitele fixate pe planul proprietaruluĭ visat de dênşiĭ; în asemenea casurĭ, se primesce imobilul ca ipotecă şi fără ca planul şi hotărnicia luĭ să fie confirmate şi esecutate definitiv pe faţa pământuluĭ; în contractul de împrumutare, însă, se pune

îndatorire proprietarului ca, într'un termen dat, să facă a se confirma şi esecuta pe faţa pământului, definitiv, planul şi hotărnicia moşieĭ, sub pedépsă de exigibilitate a creanţeĭ înainte de termen, dacă nu-şĭ ar îndeplini acea obligaţiune.

D). **Situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ.**

Acel care cere împrumutul maĭ trebue să arate şi situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ, adică ipotecele care-l apasă, privilegiile de care este grevat şi urmăririle îndreptate contra luĭ. Acestea se constată printr'un certificat al grefeĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ, pe care, am arătat maĭ sus că, trebue să 'l anexeze proprietarul pe lângă cererea sa de împrumutare. Pe lângă acel certificat, însă, trebue să se aducă în copiĭ legalisate *actele de ipotecă şi acelea prin care s'a constituit privilegiile*, pentru a se vedea în ce condiţiunĭ s'a stipulat plata sumelor datorite şi la cât se urcă ele în capete şi dobânḑi. Dacă imobilul este urmărit, se va aduce, iarăşi în copie legalisată, *cererea de vinḑare a creditorilor urmăritorĭ şi un certificat al grefeĭ Tribunaluluĭ de urmărire prin care să se arate dacă sunt saŭ nu alţĭ creditorĭ intervenienţĭ şi în ce stare se află vinḑarea.*

§ 4. *Decisiunea Consiliuluĭ de Administraţie asupra Cereriĭ de împrumutare şi încheierea actuluĭ condiţional de împrumutare.*

După ce avocatul Societăţii a studiat dosarul împrumutuluĭ, printr'un raport detaliat către Direcţiune în care examinéză tóte chestiunile relative la capacitatea şi titlurile de proprietate ale proprietaruluĭ şi la consistenţa şi situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ, îşĭ dă părerea luĭ în privinţa tuturor acestor chestiunĭ şi

conchide saŭ la admiterea saŭ la respingerea cererei de împrumut. Direcţiunea, primind raportul avocatuluĭ îl înaintează împreună cu tóte actele inginerului Societăţiĭ, pentru ca să studieze şi dênsul consistenţa imobiluluĭ, să controleze planurile cu actele înfăţişate, şi să-şĭ dea avisul sĕŭ asupra fixităţiĭ limitelor şi întinderiĭ proprietăţiĭ. Inginerul Societăţiĭ, după studiarea părţiĭ care îl privesce, înapoiază actele Direcţiuneĭ printr'un raport al sĕŭ esplicativ de tóte împrejurările privitóre la consistenţa şi limitele imobiluluĭ. Directorul cercetéză, la rîndul sĕŭ, chestiunea şi face istoricul detaliat al afacerii într'un raport către Consiliul de administraţie, arătându-şĭ opiniunea sa.

Consiliul de administraţie, avênd în vedere conclusiile avocatuluĭ şi ale inginerului societăţiĭ, raportul Directoruluĭ şi avisul membruluĭ consiliuluĭ delegat a studia afacerea, desbate la rîndul sĕŭ chestiunea şi, saŭ admite cererea cum s'a făcut de proprietar, saŭ o primesce în parte, saŭ sub alte condiţiunĭ, saŭ în fine respinge în totul cererea de împrumutare.

In cas d'a se respinge cererea, decisiunea Consiliuluĭ de administraţie se consemnéză în procesul-verbal al şedinţeĭ ; şi, această respingere se dă în cunoscinţa proprietaruluĭ, comunicându-i-se motivele respingeriĭ, conform art. 77 din statute.

Când cererea se admite saŭ în total saŭ în parte, saŭ sub alte condiţiunĭ de cât cele propuse de proprietar, Consiliul de administraţie fixéză valórea cu care societatea primesce imobilul oferit ca garanţie, determină suma de împrumutat şi condiţiunile împrumutăriĭ şi autorisă pe Director a încheia actul condiţional de împrumutare.

Acest act coprinde tóte condiţiunile împrumutuluĭ. Intr'ânsul se arată suma împrumutuluĭ, cifra a-

nuităţilor, durata liberăriĭ, indivizibilitatea creanţeĭ, regulele şi efectele plăţilor prin anticipaţie. In cas ca împrumutul să fie acordat la douĭ saŭ maĭ mulţĭ coproprietarĭ, se stipuléză solidaritatea pentru dânşiĭ. Actul condiţional de împrumut maĭ conţine afectaţia ipotecară, descrierea proprietăţiĭ şi situaţia eĭ. Când în evaluare intră şi imobile carĭ sunt supuse a peri prin foc, acele imobile trebuind să fie asigurate, se însemnéză poliţa de asigurare, se ia angajamentul de către împrumutat de a menţine asigurarea în tot timpul împrumutulnĭ şi se cedéză societăţiĭ indemnitatea, în condiţiunile articolelor 44 din lege şi 93 din statute [1]). Actul condiţional maĭ coprinde angajamentul împrumutatuluĭ d'a se folosi de imobilele ipotecate ca un bun părinte de familie şi a nu face nimic care să le pótă altera valórea saŭ să împuţineze garanţiile Societăţiĭ, precum şi obligaţiunea pentru dênsul de a se supune la tóte dispositiunile din legea, statutele şi regulamentele Societăţiĭ.

Dacă ipoteca se constitue în primul rang, se declară că proprietatea nu este supusă la nicĭ un privilegiŭ sau ipotecă convenţională sau legală, nicĭ la vr'un alt drept de natură a vătĕma ipoteca consimţită în primul rang în favórea Societăţiĭ [2]).

Dacă asupra proprietăţiĭ există ipotecĭ saŭ privilegiĭ, carĭ trebuesc achitate din împrumut, se arată data inscripţiunilor saŭ a privilegiilor precum şi cifra la care ele se urcă în capete şi dobânḑĭ; se face menţiune despre destinaţia scrisurilor funciare cu care se împrumută proprietarul; se arată că ele aŭ să fie reţinute de Societate în comptul creditorilor ipotecarĭ carĭ trebuesc achitaţĭ; se ia obligaţiunea de către

[1]) A se vedea la Partea a III-a, formularul «Articolul relativ la imobilele supuse incendiuluĭ.

[2]) A se vedea la Partea a III-a, formularul «Act de împrumutare cu o moşie liberă de orĭ-ce sarcine »

împrumutat ca, în cas d'a fi maĭ marĭ vechile creanțe ipotecare de cât suma ce s'a putut acorda de Societate, să complecteze cu din banii săĭ propriĭ suma necesară pentru achitarea pe deplin a vechilor datoriĭ în capital şi dobânzĭ; se autorisă Societatea ca, de drept şi fără nicĭ o punere în întârziere, să negocieze prin orĭ-ce mijloace, pe riscul şi pericolul împrumutatuluĭ, sumele reținute de dânsa, să încaseze baniĭ dobândiți prin aceea negociare, să facă plata creanțelor, să'şĭ scótă cheltuelile făcute şi escedentul, de va fi, să-'l ție fără dobândă la disposițiunea proprietaruluĭ. Asemenea autorisare se dă Societățeĭ numaĭ pentru casul când proprietarul nu va negocia el însuşì scrisurile funciare reținute, după un termen dat, şi nu va achita pe vechiul creditor spre a se şterge inscripțiunea luĭ ipotecară şi a face ca inscripțiunea luată în profitul Societățeĭ să rămàe în primul rang ipotecar şi fără concurență [1]).

Dacă printre creditoriĭ ipotecarĭ sunt uniĭ carĭ consimt să rămàe după ipoteca Societățiĭ, împrumutatul se angajază prin actul condițional de împrumut a face ca, înainte de inscripțiunea actuluĭ în registrele Tribunaluluĭ respectiv, creditorele cedent, în persónă saŭ prin procurator cu procură autentică şi specială, să declare că cedéză Societățiĭ Creditului Funciar rangul ipotecei séle şi că consimte la puneree Societățiĭ în primul rang ipotecar pentru întréga sa creanță, şi se obligă ca, la înscrierea în registrul Tribunaluluĭ respectiv a ipoteceĭ Societățiĭ, să facă a se trece, maĭ întâiŭ, în întregul eĭ delarațiunea de cesiune de rang a creditoruluĭ cedent pe marginea registruluĭ unde este înscrisă ipoteca sa [2]).

---

[1]) A se vedea la Partea a III-a formularul «Act de împrumutare cu sarcinĭ».

[2]) A se vedea la Partea a III-a formularul «Act de împrumutare cu cesiune de rang».

Actul condiţional de împrumut se subsemnéză de Directorul Societăţeĭ şi de proprietarul împrumutat în persónă saŭ prin procurator. Procura trebue făcută conform formularuluĭ Societăţiĭ; ea póte să fie saŭ generală, adică să conţie puterĭ pentru mandatar de a represinta pe proprietar de la încheierea şi subsemnarea actuluĭ de împrumutare şi până la definitiva luĭ realizare [1]).

Procura póte conţine şi puterĭ maĭ restrînse, aşa proprietarul póte să autorise pe un mandatar numaĭ să céră împrumutul, să închee actul condiţional de împrumut, să céră autentificarea şi inscripţiunea luĭ Tribunalelor respective, saŭ să facă numaĭ realizarea împrumutuluĭ, saŭ numaĭ să-l represinte la luarea inscripţiuneĭ [2]).

Procura fie generală, fie cu puterĭ maĭ restrânse trebue să fie autentică şi dată unei anumite persóne, adică să nu fie dată în alb. Dacă ea se face în ţéră, se învestesce cu autenticitatea legală de către Tribunal, conform legiĭ pentru autenticitatea actelor. Dacă ea se face în străinătate de către un român şi într'o localitate în care există o legaţiune română, autenticitatea se dă de către legaţiune, tot în forma prescrisă de legea actelor autentice. Dacă acel care dă procura este străin, autenticitatea se va da de către funcţionarul competinte a da autenticitate actelor, în localitatea în care se află străinul şi tot acel funcţionar va autentifica procura unuĭ român, când în localitatea streină n'ar exista o legaţiune română. Aşa de exemplu, dacă procura s'ar face într'un oraş din Franţa, unde nu există legaţiune română, procura, redactată tot după modelul dat de Societate, va trebui făcută dinaintea notaruluĭ din acel oraş, semnătura notaruluĭ

[1]) A se vedea la Partea a III-a formularul «Procură generală».

[2]) A se vedea la Partea a III-a formularul «Procurĭ cu puterĭ restrînse».

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

va trebui să fie legalisată de preşedintele tribunaluluĭ, semnătura acestuia de către ministrul justiţieĭ, şi legalisarea acestuia certificată de Ministrul francez al afacerilor străine şi a acestuia de către legaţiunea română din Paris; şi apoĭ, procura va trebui să fie tradusă de către Ministerul afacerilor străine din România.

Dacă actul condiţional de împrumut se încheiă cu un tutor al unuĭ minor saŭ interdis, în act se face menţiune şi de avisul consiliuluĭ de familie omologat de Tribunal prin care tutorul a fost autorisat să contracteze împrumutul. Minorul emancipat trebue să fie asistat de curatorul sĕŭ care trebue să subsemne actul împreună cu dânsul. Cel pus sub consiliŭ judiciar trebue să fie asistat de către consiliul luĭ.

Dacă actul condiţional de împrumut se încheiă cu o femeiă măritată care se împrumută cu ipotecă un bun parafernal, femeia trebue să fie asistată de soţul sĕŭ, spre a'ĭ da consimţimântul şi autorisarea, prin semnarea şi de catre dênsul a actuluĭ de împrumut. In cas ca soţul să nu pótă fi faţă la semnarea actuluĭ, se face menţiune într'ênsul de autorisarea soţuluĭ autentică şi făcută conform formularuluĭ Societăţiĭ [1]).

Când femeia măritată ipotecă un bun zestral, în act se face menţiune de autorisarea Tribunalului şi se declară şi de bărbat prin actul de împrumutare pe care trebue să'l semneze şi dênsul, în persónă saŭ prin procurator, că autorisă pe soţia sa a contracta împrumutul şi afectéză şi dânsul veniturile imobiluluĭ pentru garantarea plăţiĭ împrumutuluĭ, anuităţilor şi celor-l'alte cheltuelĭ şi accesoriĭ.

---

[1]) A se vedea la Partea III-a formularul „Autorisarea soţuluĭ pentru ipotecarea unuĭ bun parafernal al femeieĭ".

Actul condiţional de împrumut nu légă pe Societate şi ea îl poate declara de nul şi ne-avenit, de va găsi de cuviinţă, şi fără să fie trebuinţă de vre-o punere în întârziere; iar împrumutatul în nici un caz nu póte cere anularea luĭ, când Societatea Crediluluĭ Funciar va persista în menţinerea luĭ.

Actul condiţional de împrumut semnat de directorul Societăţiĭ şi de partea care se împrumută în persónă saŭ prin procurator, după plata taxeĭ de înregistrare la Casieria generală de Ilfov, se presintă spre autentificare la Tribunalnl Ilfov, Secţia de Notariat.

§ 5⁰ *Inscripţiunea actuluĭ condiţional de împrumut.*

După autentificare, actul condiţional de împrumutare se aduce de către împrumutat la Direcţiunea Societăţiĭ; şi un delegat din partea Societăţiĭ merge cu partea împrumutată saŭ împuternicitul sĕŭ cu procură autentică şi specială la tribunalul situaţiuniĭ imobiluluĭ, spre a lua inscripţiunea ipotecară. Acolo, partea împrumutată saŭ procuratorul sĕŭ dimpreună cu delegatul societăţiĭ, printr'o petiţie semnată de ambele părţĭ, cer preşedinteluĭ inscripţiunea actuluĭ de împrumutare conform condiţiunilor dintr'insul [1]).

Preşedintele tribunaluluĭ delegă pe membru supliniute ca, asistat de grefier, să facă cercetările sarcinelor în registrele tribunaluluĭ, spre a constata că situaţiunea ipotecară a imobiluluĭ este ast-fel după cum s'a declarat de parte în actul de împrumutare. Cercetările se fac în registrele de inscripţiunĭ, transcripţiunĭ şi urmăriri pe numele împrumutatuluĭ şi ale autorilor sĕĭ pe treĭ-zecĭ de anĭ înapoĭ şi până

1) A se vedea la partea III-a formularul, „Petiţiunea pentru luarea inscripţiuneĭ ipotecară."

în momentul luăriĭ inscripţiuniĭ. Când ipoteca se constitue pe un bun cumpĕrat de la Stat, registrele nu se examinéză de cât de la data cumpĕrăriĭ imobiluluĭ de la stat şi până la ḑi.

Faţă cu disposiţiunile articoluluĭ 1786 Cod. civil, în privinţa inscripţiunilor, ar fi de ajuns să se cerceteze registrele numaĭ pe 15 anĭ; de óre-ce, acel articol prescrie că dacă inscripţiunea unuĭ privilegiŭ saŭ a uneĭ ipotecĭ n'a fost reînoită după 15 anĭ din ḑiua în care ea a fost făcută, încetéză de a-şĭ maĭ avea efectul eĭ. Dar, în registre nu se cercetéză numaĭ sarcinele ce pot să greveze imobilul, ci şi diferitele mutaţiunĭ ale proprietăţiĭ. Afară de acésta, pot să existe pe imobil inscripţiunĭ luate în favórea minorilor, interḑişilor, a femeilor măritate, a Statuluĭ, comunelor şi celor-l-alte stabilimente publice; şi, acele inscripţiunĭ sunt dispensate de a fi reînoite până după un an de la încetarea tuteleĭ, disoluţiunea căsătorieĭ, saŭ încetarea din funcţiune a funcţionaruluĭ.

Notăm aci, că legea Creditului Funciar în aliniatul 2 al articoluluĭ sĕŭ 23 prescrie că:

«Orĭ ce popririĭ, secuestre saŭ alte sarcinĭ constituite sub imperiul legilor vechĭ, sunt nule şi neavenite faţă cu ipotecele constituite în favórea Creditului Funciar, dacă de la promulgarea nouluĭ Codice, nu s'aŭ luat de persónele în drept inscripţiunĭ ipotecare, în regulă, conform regulelor stabilite prin Codul civil.»

Reproduserăm aceste disposiţiunĭ, numaĭ spre amintire; căcĭ, acuma ele nu maĭ presintă nicĭ un interes; de óre-ce, chiar fără de ele, tóte sarcinele de carĭ se vorbesce în sus citatul aliniat al art. 33 sunt, astăḑĭ, prescrise prin trecerea timpuluĭ.

După cercetările făcute, conform legiĭ, în registrele de inscripţiunĭ, transcripţiunĭ şi urmăririĭ, dacă nu

se găsesce nicĭ o sarcină asupra imobiluluĭ afectat către societate cu ipotecă în primul rang de către proprietar, preşedintele tribunaluluĭ emite ordonanţa de inscripţiune în primul rang [1]) a actuluĭ de împrumutare care se trece în registrul de ipotecĭ.

Daca împrumutul s'a contractat de către proprietar pentru achitarea unor ipotecĭ saŭ privilegiĭ de carĭ este grevat imobilul, negăsindu-se, după cercetările făcute, alte sarcine afară de cele declarate de proprietar prin actul de împrumntare şi carĭ trebuesc achitate din împrumut, în ordonanţa de inscripţiune se notéză acele sarcine şi se dispune că, îndată după achitarea şi desfiinţarea lor din registre, ipoteca societăţiĭ va remânea de drept în primul rang şi fără nicĭ o concurenţă [2]).

In cas când printre ipotecele carĭ grevéză imobilul va fi vre-una al căruĭ rang s'a cedat de către creditorul ipotecar în favórea creanţeĭ societăţiĭ, înainte de a se cere şi a se face inscripţiunea actuluĭ de împrumutare al societăţiĭ, creditorul cedent al ranguluĭ ipoteceĭ sélé dimpreună cu representantul societăţiĭ cer Tribunaluluĭ ca să trécă actul de cesiune autentic în registrul de inscripţiunĭ, şi menţiune despre acea cesiune să se facă pe marginea registruluĭ unde este trecută ipoteca al căruĭ rang se cedéză [3]).

Preşedintele Tribunaluluĭ delégă pe membrul suplininte ca, asistat de grefier, să cerceteze dacă esistă saŭ nu vre-o împrejurare popritóre asupra ipoteceĭ al căruĭ rang se cedéză ; şi, apoĭ, conform or-

---

1) A se vedea la partea III-a Formularul „Ordonanţa de inscripţiune în primul rang."

2) A se vedea la partea a III-a Formularul „Ordonanţa de inscripţiune cu sarcinĭ."

3) A se vedea la Partea a III-a Formularul «Cererea de inscripţiune a actuluĭ de cesiune de rang».

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

donanţeĭ de inscripţiune a Preşedinteluĭ, [1]) actul de cesiune se trece în registrul de ipotecĭ şi menţiune despre cesiune se face de grefier pe marginea registruluĭ unde se află trecută ipoteca al căruĭ rang s'a cedat.

După îndeplinirea acesteĭ formalităţĭ, se procede la inscripţiunea actuluĭ de împrumutare al societăţiĭ cu formele maĭ sus arătate; şi, Preşedintele Tribunaluluĭ în ordonanţa sa de inscripţiune constată că ipoteca, al căruĭ rang s'a cedat, remâne chiar din momentul acela în al doilea rang după creanţa ipotecară a societăţeĭ [2]).

Actul de împrumutare înscris în regulă, se încredinţéză de proprietar saŭ de procuratorul sĕŭ representantuluĭ societăţiĭ care îl înaintéză Direcţiuniĭ printr'un raport detaliat. In acel raport represintantele societăţiĭ espune resultatul cercetărilor de la Tribunal şi, daca a descoperit împrejurărĭ nedeclarate de împrumutat şi carĭ sunt de natură a face imposibilă realisarea împrumutuluĭ, opinéză pentru anularea luĭ; dacă, însă, nu a găsit alte sarcinĭ de cât cele declarate de proprietar prin contractul de împrumutare conchide la realisarea împrumutuluĭ, arătând ce acte maĭ trebue să presinte împrumutatul înainte de încheierea actuluĭ de realisare.

Maĭ tot-d'a-una, împrumutatul are să maĭ aducă acte înainte de realisare. In adevĕr, se întêmplă adesea ca la acordarea împrumutuluĭ să lipséscă proprietaruluĭ óre-carĭ acte, cerute spre stabilirea deplină a dreptuluĭ sĕŭ d'a ipoteca imobilul, şi i se pune îndatorirea să presinte acele acte înainte de realisare. Afară de acésta, pentru a se putea procede

[1]) A se vedea la Partea III-a Formularul. «Ordonanţa de inscripţiune a actuluĭ de cesiune de rang.»

[2]) A se vedea la Partea III-a Formularul «Ordonanţa de inscripţiune ipotecară cu cesiune de rang:»

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

la realisarea împrumutuluĭ sunt, în general, necesariĭ óre-carĭ acte fără de carĭ nu se póte face realisarea

Aşa, daca împrumutatul este comerciant, realisarea împrumutuluĭ sĕŭ nu se póte face de cât după espirarea a ḑece ḑile de la înscrierea ipotecară a actuluĭ sĕŭ de împrumutare, şi, atuncĭ trebue *să aducă de la grefa Tribunaluluĭ de Comerciŭ, în resortul căruia îşĭ are principalul sĕŭ stabiliment comercial, un certificat constatator că din ḑiua în care i s'a liberat primul certificat, pe care am spus maĭ sus că trebue să-l presinte proprietarul comerciant la cererea împrumutuluĭ, şi până la eliberarea celuĭ d'al doilea certificat nu i s'a protestat nicĭ o poliţă, nicĭ s'a făcut vre o cerere în declarare de faliment contra luĭ.*

Daca moşia este arendată, împrumutatul trebue să presinte *din partea arendaşuluĭ o declaraţie autentică şi făcută după formularul societăţiĭ*, prin care să arate dacă a rĕspuns vre-un câşt prin anticipaţie proprietaruluĭ şi să se oblige că pe viitor din câştiurĭ să rĕspunḑă, maĭ întâiŭ, societăţiĭ ratele datorite şi numaĭ restul să-l dea proprietaruluĭ. [1])

Dacă din împrumut trebuesc plătiţĭ creditorĭ urmăritorĭ saŭ ipotecarĭ, cată să se aducă din partea lor *declaraţiunĭ autentice prin carĭ să arate cât aŭ să primĕscă în capete, dobânḑĭ şi alte cheltuelĭ şi să se oblige că plătinduli-se acele sume de către societate, creditoriĭ ipotecarĭ vor cere ştergerea ipotecĭĭ lor, iar creditoriĭ urmăritorĭ vor cere împreună cu debitorul urmărit închiderea cu desăvârşire şi fără nicĭ o reservă a dosaruluĭ urmăririĭ.* [2])

Maĭ trebuie, în fine, tot înainte de realisare, să se

---

[1]) Veḑĭ la Partea a III-a Formularul «Declaraţia arendaşuluĭ.»

[2]) Veḑĭ la Partea a III-a formularul «Declaraţiunea creditoruluĭ ipotecar ce trebue plătit din împrumut.»

presinte de împrumutat *un certificat din partea grefeĭ Tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ ipotecat, prin care să se arate că în ḑiua în care s'a înscris actul de împrumutare al societăţiĭ nu s'a cerut şi nu s'a luat asupra aceluĭ imobil vre-o altă inscripţiune ipotecară în favórea alleĭ persóne*, acésta în vederea art. 1779 Cod. Civ.

Câte odată se întêmplă ca împrumutatul să nu pótă aduce actele necesariĭ pentru realisare, în semestrul în care s'a încheiat şi s'a înscris actul sĕŭ de împrumutare. In asemenea cas, se modifică dispositiunile articoluluĭ din contractul condiţional de împrumutare relative la epoca de când începe să curgă anuitatea împrumutuluĭ; căcĭ, realisarea ne putêndu-se efectua de cât de la finele aceluĭ semestru tot de atuncĭ se calculă aniĭ împrumutuluĭ.

Pentru a se constata acéstă singură modificare adusă actuluĭ de împrumutare se încheiă între împrumutat şi societate *un act adiţional* [1]) care se autentifică de către Tribunalul Ilfov secţia de Notariat; şi, pentru ca acéstă modificare să fie adusă la cunoscinţa celor d'al treilea, împrumutatul dimpreună cu represintantele societăţiĭ se presintă cu acel act la Tribunalul situaţiuniĭ imobiluluĭ şi cer inscripţiunea luĭ în registrul de ipotecĭ şi notarea luĭ pe marginea registruluĭ unde s'a înscris actul de împrumutare al societăţiĭ în faţa art. 2 din acel act. [2])

Preşedintele Tribunaluluĭ delégă pe supleant, ca asistat de grefier, să cerceteze daca de la epoca de când s'a înscris actul de împrumutare al societăţiĭ şi până la ḑi nu maĭ esistă altă inscripţiune ipotecară; şi, apoĭ, ordonă inscripţiunea actuluĭ adiţio-

---

1) Vedĭ la Partea a III-a Formularul «Act adiţional.»

2) Vedĭ la partea III-a Formularul «Petiţiunea pentru inscripţiunea ipotecară a Actuluĭ adiţional.»

nal [1]), care face parte integrantă din contractul de împrumut.

După articolul 24 din legea Creditului funciar, proprietatea, asupra căreia s'a luat inscripţiune ipotecară în favórea Societăţiĭ, rămâne angagiată pe tot timpul cât ţine amortisarea, în proporţiune cu sumele ce maĭ rămâne datóre.

Al doilea alineat al articoluluĭ 25, însă, prevede că imobilul angagiat póte fi înlocuit printr'un alt imobil de aceeaşĭ natură şi de o valóre echivalentă, de se va primi acésta de Consiliul de Administraţie. Noul imobil, angagiat ast-fel, este supus la obligaţiunile şi sarcinele imobiluluĭ pe care l'a înlocuit.

Articolul 32 din lege prescrie că inscripţiunea ipotecară luată în favórea societăţiĭ, garantéză dobânţile până la plata integrală a creanţeĭ, fără să fie trebuinţă a se lua o nouă inscripţiune la espirarea celor treĭ anĭ, prevĕduţĭ în art. 1785 al Codiceluĭ Civil. Iar articolul 87 tot din lege hotărăşte că: «ipotecile constituite în profitul societăţeĭ n'aŭ trebuinţă a fi reînoite; prescripţiune nu curge contra lor.»

Actul de împrumutare, după ce s'a înscris la Tribunal se aduce la Direcţiunea societăţeĭ şi se procede la realizarea împrumutuluĭ.

§ 6. *Realisarea Imprumutuluĭ*

Când actul de împrumutare încheiat cu Societatea s'a înscris în regulă şi n'a survenit nicĭ o împrejurare care sá facă pe Consiliul de Administraţie a decide anularea luĭ şi daca împrumutatul a adus tóte actele cerute de avocatul societăţiĭ şi carĭ sunt necesariĭ pentru realisarea împrumutuluĭ, Consiliul de

[1]) Vedĭ la Partea IIIa Formularul «Ordonanţa de inscripţiune a actuluĭ adiţional».

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

administrațiune, după raportul Direcțiuneĭ, autorisă pe Director să încheie cu împrumutatul actul de realizare al împrumutuluĭ şi ordonă desĕvêrşirea scrisurilor funciare şi felul lor, adică câte bucăţĭ de 5000, de 1000, de 100 leĭ.

Se scie că Societatea nu face împrumuturĭ în numerar, ci în scrisurĭ funciare carĭ se primesc de împrumutat sută în sută şi tot sută în sută le primesce şi Societatea de la proprietar când acesta i le dă în plată prin anticipație.

La realisarea împrumutuluĭ, din valórea nominală în scrisurĭ funciare acordată cu împrumutare, se reține 2% valóre nominală în scrisurĭ funciare cu cupónele lor pentru capitalul social, care se restituie fără dobândă proprietaruluĭ după stingerea desĕvêrşită a datorieĭ sale.

Pe lângă acésta, din produsul negociăriĭ scrisurilor funciare ce maĭ rémâne saŭ din baniĭ sĕĭ propriĭ, împrumutatul trebuie să verse în casa societăţiĭ:

$^1/_4$ la % în numerar aur, pentru capitalul de reservă care nu se maĭ restituie proprietaruluĭ;

25 banĭ la sută pe an calculaţĭ din ḑiua realisăriĭ împrumutuluĭ şi până la finele semestruluĭ în care se face realisarea, pentru cheltuelele de administrație;

$2^1/_2$ la sută valórea cuponuluĭ suplimentar, adică cuponul semestruluĭ în care se realiséză împrumutul şi pentru care semestru nu se plătesce anuitatea.

Afără de aceste sume maĭ pot fi şi alte cheltuelĭ făcute de societate pentru inscripțiunea şi realisarea împrumutuluĭ şi carĭ trebuiesc vĕrsate la casă de către împrumutat.

Daca împrumutul s'a contractat cu ipotecă o moşie liberă de orĭ-ce sarcine, restul scrisurilor funciare ce maĭ rĕmân, după reţinerile de maĭ sus, se daŭ îm-

prumutatuluĭ, constatându-se acésta în actul de realisare [1]).

Când din suma acordată cu împrumutare trebuie să se achite creanțele ipotecare aflate pe moșie, în actul de realisare se arată câte scrisurĭ funciare s'aŭ reținut de societate pentru ca din produsul negociăriĭ lor să plătéscă pe aceĭ creditorĭ și câte s'aŭ remis proprietaruluĭ împrumutat [2]).

Dacă, în urma declarațiuniĭ creditorilor ce trebuesc plătiți din împrumut, se constată că scrisurile funciare cuvenite proprietaruluĭ nu sunt suficiente, pentru ca din produsul negocieriĭ lor să se achite sumele datorite acelor creditorĭ, împrumutatul este dator, înainte de realisare, să verse în casa societățeĭ de la dênsul suma necesară pentru complectarea banilor ce trebuesc plătiți acelor creditorĭ. In actul de realisare, se constată atât suma scrisurilor funciare reținute din împrumut cât și suma vĕrsată de proprietarul împrumutat pentru plata acelor creditorĭ [3]).

După realisarea împrumutuluĭ, dacă scrisurile funciare reținute pentru plata creditoruluĭ nu se negociază de însușĭ proprietarul împrumutat în termenul convenit prin actul de realizare, ele se negociază de societate pe cursul zileĭ și produsul negocierei lor se ține la dispositiunea creditorilor spre achitarea lor, după ștergerea în regulă a ipotecilor și privilegielor ce aŭ asupra moșieĭ ipotecată societățiĭ.

In general, achitarea creditorilor se face în modul următor: Directorul societățiĭ le dă o declarațiune

---

1) Vedĭ la Partea III-a Formularul «Act de realisarea unuĭ împrumut fără sarcine.»

2) Vedĭ la Partea III-a Formularul «Act de realisarea împrumutuluĭ pentru plata creanțelor cu parte numaĭ din scrisurile funciare împrumutate.»

3) A se vedea la Partea III-a Formularul: «Act de realisarea împrumutuluĭ pentru plata tutulor creanțelor ipotecare».

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

în care se obligă a le plăti creanțele lor în capete și dobânḑĭ, de îndată ce vor aduce societăţiĭ. în copie legalisată, jurnalul tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ prin care s'a ordonat radiarea ipoteceĭ lor, precum și certificatul grefeĭ aceluĭ Tribunal constatator că acea ipotecă s'a șters din registre [1]).

Pe basa aceleĭ declaraţiunĭ creditorul în persónă saŭ prin procurator cu procură specială și autentică [2]) se presintă dimpreună cu debitorul dinaintea Tribunaluluĭ unde este înscrisă ipoteca luĭ și prin aceiașĭ petiţie cer ștergerea aceleĭ ipotecĭ [3]).

Tribunalul, în urma relaţiuniĭ supleantuluĭ delegat să cerceteze, asistat de grefier, dacă nu există vre-o împrejurare popritóre asupra ipoteceĭ a căreĭ radiare se cere, ordonă ștergerea eĭ și desfiinţéză actul original al ipotecii [4]).

Când se cere radiarea ipoteceĭ trebue neapĕrat să se presinte de către creditor actul original al ipoteceĭ sale spre anulare.

Acésta s'ar părea că nu se pretinde de către legiuitor; căcĭ, pentru radiarea voluntară art. 1788 C. C. nu cere de cât consimţimîntul părţilor interesate capabile de a contracta. Ce se înţelege, însă, prin cuvintele *părţile interesate?*

Daca legiuitorul ar fi avut în vedere numaĭ pe debitor și creditor ar fi spus acésta și n'ar fi întrebuinţat, zadarnic, alţĭ termenĭ. Legiuitorul, de sigur, a înţeles

---

[1]) A se vedea la Partea III-a formularul «Declaraţiunea Directoruluĭ societăţiĭ dată creditoruluĭ ce trebue plătit din împrumut.»

[2]) A se vedea la Partea III-a formularul «Procura din partea creditoruluĭ plătit de societate pentru a se șterge ipoteca constituită in favórea sa.»

[3]) A se vedea la Partea III-a formularul «Petiţia către Tribunal a creditoruluĭ ipotecar și a debitoruluĭ pentru ștergerea ipoteceĭ plătită de societate.»

[4]) A se vedea la Partea III-a formularul «Jurnalul Tribunaluluĭ e ștergerea ipoteceĭ plătită de societate.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

că radiarea voluntară se póte cere nu numaĭ de debitor şi creditor, dar şi de orĭ-ce altă persónă care ar avea un interes în ipoteca a căreĭ radiare s'ar cere Şi'n adevér, creditorul care figuréză în act póte fi înlocuit printr'un altul saŭ prin alţiĭ, în urma uneĭ subrogaţiunĭ saŭ cesiunĭ; debitorul din act de asemenea póte fi înlocuit printr'un altul, cum este în casul de vânḑare voluntară a imobiluluĭ ipotecat. Eĭ bine, legea a voit ca aceĭ carĭ aŭ un drept asupra ipoteceĭ şi aceĭ carĭ represintă în realitate pe debitor aceia să se presinte la Tribunal, în persónă saŭ prin procuratorĭ cu procure autentice, la radiarea ipoteceĭ.

Presintarea actuluĭ ipotecar, în original, este necesară pentru ca să se dovedéscă că creditorul posedă, ca să zicem aşa, acea ipotecă, că n'a înstreinat'o nicĭ prin subrogaţiune, nicĭ prin cesiune şi prin urmare este în drept a cere radiarea eĭ.

Când actul de ipotecă nu se presintă în original, póte fi temere că creditorul şi-a cedat drepturile séle către un altul şi prin urmare nu maĭ are calitate a cere radiarea eĭ.

Când creditorul care trebuesce plătit este un cesionar, cată să producă dinaintea Tribunaluluĭ, tot în original, actul de cesiune prin care i s'a transmis ipoteca a căreĭ radiare o cere; şi, despre acea cesiune trebue să se facă menţiune în jurnalul de radiare al Tribunaluluĭ.

După ştergerea ipoteceĭ séle, creditorele se presintă la Direcţiunea societăţiĭ cu următórele acte:

1⁰ *Jurnalul Tribunaluluĭ de radiarea ipoteceĭ, în copie legalisată.*

2⁰ *Certificatul din partea grefeĭ aceluiaşĭ Tribunal prin care se atestă că ipoteca s'a şters din registru, conform jurnaluluĭ de radiare.*

3⁰ *Actul de ipotecă, în original, anulat de tribunal.*

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

4⁰ *Actul de cesiune, iarăşi în original, al creditoruluĭ care a cerut radiarea, de va fi acel creditor un cesionar.*

5⁰ *Declaraţia direcţiuniĭ prin care s'a obligat a plăti pe creditor după ştergerea ipoteceĭ sale.*

Direcţiunea primind aceste acte ordonă casierieĭ să numere creditoruluĭ baniĭ datoriţĭ în schimbul uneĭ chitanţe autentice [1]), în care creditorul declară că i s'a respuns de societate baniĭ datoriţĭ luĭ în capete şi dobânduĭ şi recunósce proveninţa sumelor plătite.

Dacă creditorul de plătit este un creditor urmăritor, pentru a avea dreptul de a fi achitat de Societate în schimbul uneĭ chitanţe autentice a sa şi făcută tot în condiţiunile maĭ sus arătate, *el trebue să aducă la direcţiune, pe lângă titlul creanţeĭ sale în original, şi jurnalul tribunaluluĭ de urmărire, în copie legalisată, prin care, după cererea creditoruluĭ urmăritor şi a debitoruluĭ urmărit şi constatând că nu există alţĭ creditorĭ intervenienţĭ la urmărire, a ordonat închiderea cu desĕvêrşire a dosaruluĭ de urmărire şi scóterea moşieĭ din vînḍare, Tot-d'o-dată va înapoia şi declaraţiunea direcţiuniĭ prin care acéstă din urmă s'a obligat a'ĭ rĕspunde sumele datorite după închiderea dosaruluĭ vînḍĕriĭ.*

Când sunt creditorĭ recalcitranţĭ carĭ pretind să li se facă plata de odată cu desfiinţarea creanţelor lor, Societatea delégă un represintant din parte'ĭ care merge de face plata acelor creditorĭ la tribunalul situaţiuniĭ imobiluluĭ ipotecat, după ştergerea în regulă a ipotecelor lor şi în schimbul uneĭ chitanţe autentică din parte-le.

Daca printre ipotecele de plătit sunt ipotecĭ legalĭ, Societatea pentru a obţine desfiinţarea lor depune sumele datorite la Casa de Depunerĭ şi Consemna-

1) Veḑĭ la partea III-a formularul «Chitanţa creditoruluĭ ipotecar de primirea banilor de la societate.»

ţiunĭ; iar, recipisa o înaintéză în păstrarea tribunaluluĭ competinte a o primi şi cere să se dispue, cu formele cerute de lege, radiarea ipoteceĭ achitată prin depunerea banilor. Proprietarul împrumutat este dator să stăruiască la tribunal pentru radiarea ipoteceĭ.

După achitarea de către Societate a creanţelor ipotecare ce apăsaŭ imobilul, de maĭ rĕmâne vre-o sumă din produsul negocieriĭ scrisurilor funciare reţinute de Scoietate, acea sumă se remite proprietaruluĭ împrumutat, care dă Societăţiĭ o *chitanţă generala de desfacere* autentică, în care el recunósce modul de întrebuinţarea banilor proveniţĭ din negociarea scrisurilor funciare reţinute de Societate la realisarea împrumutuluĭ, precum şi a sumelor vĕrsate, atuncĭ, de dênsul în casa Societăţiĭ, spre complectarea sumelor de plătit creditorilor sĕĭ.

§ 7. *Imprumutul suplimentar*

Proprietarul, împrumutat la societate, are dreptul a cere o nouă estimaţiune a proprietăţiĭ sale ipotecată Credituluĭ funciar, spre a obţine un supliment de împrumut.

Art. 29 din legea Credituluĭ funciar dispune că proprietarul póte cere o nouă estimaţie a proprietăţiĭ sale pentru primul period, după trecerea de treĭ anĭ iar după primul period la fie care cincĭ anĭ.

Când proprietarul esercită acest drept, daca, după noua estimaţiune făcută de societate, se constată că valórea imobiluluĭ a sporit, consiliul de administraţie póte să acorde proprietaruluĭ un supliment de împrumut, dar numaĭ pentru o sumă care adăogată la cea datorită deja de dênsul, să nu trécă peste jumătatea valoriĭ imobiluluĭ, după noua estimaţiune, şi anuitatea nouluĭ împrumut unită cu acea a ve-

chiului împrumut să nu fie maĭ mare de cât venitul anual al proprietăţiĭ.

Când consiliul de administraţie acordă proprietaruluĭ un supliment de împrumut autorisă pe director să încheie cu proprietarul, în persónă saŭ prin procurator [1]) actul de împrumutare cu garanţie moşia deja ipotecată societăţiĭ [2]).

Actul de împrumutare autentificat de Tribunalul Ilfov secţia de Notariat se presintă prin o petiţiune, [3]) semnată de proprietar saŭ împuternicitul sĕŭ şi de represintantele societăţiĭ, Preşedinteluĭ Tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ. Preşedintele Tribunaluluĭ delégă pe suplininte pentru ca, asistat de grefier, să cerceteze registrele de inscripţiunĭ, transcripţiunĭ şi urmăriri, din momentul inscripţiuneĭ ipoteciĭ anterióre a societăţiĭ şi până la ḑi. După terminarea acestor cercetărĭ, Preşedintele Tribunaluluĭ ordonă inscripţiunea ipotecară [4]) a suplimentuluĭ de împrumut, daca nu s'a găsit nicĭ o sarcină asupra proprietăţiĭ, de la înscrierea împrumutuluĭ contractat maĭ nainte cu societatea.

Actul de împrumut suplimentar, înscris în regulă, conform stipulaţiunilor dintr'însul, se aduce la direcţiune; şi, după decisiunea Consiliuluĭ de Administraţie, se realisează noul împrumut, în condiţiunile arătate maĭ sus pentru primul împrumut.

---

[1]) A se vedea la Partea III-a Formularul : «Procura pentru contractarea unuĭ supliment de împrumut.»

[2]) A se vedea la Partea III-a Formularul: «Act de împrumutare cu o moşie deja ipotecată societăţiĭ.

[3]) A se vedea la Partea III-a Formularul : «Petiţiunea pentru inscripţiunea actuluĭ de împrumut suplimentar.»

[4]) A se vedea la Partea III-a Formularul : «Ordonanţa de inscripţiune a actuluĭ de împrumut suplimentar.»

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

TITLUL IX

Scrisurile Funciare

(Lettres de gage)

I

Cel maĭ însemnat privilegiŭ, acordat societăţilor de Credit funciar, este dreptul de a emite scrisurĭ funciare.

Art. 2 din legea Creditului funciar declară, formal, că numaĭ societăţile de Credit funciar, instituite pe basa acesteĭ legĭ, aŭ dreptul de a emite scrisurĭ funciare.

Imprumuturile la Creditul funciar, după cum am maĭ arătat, se efectuează numaĭ în scrisurĭ funciare, potrivit articolelor 27 din lege şi 68 din statute.

Ce sunt aceste scrisurĭ funciare?

Natura scrisurilor funciare este admirabil esplicată de J. B. Josseau în tractatul sĕŭ asupra Creditului funciar.

«Un angajament, dice el, este subcris de imprumutat, în forma ordinară, în profitul Creditului funciar.

«Prin acest contract, al căruĭ original rĕmâne în mâinile Societăţiĭ, împrumutatul se obligă a plăti esact anuităţile carĭ trebue să stingă datoria într'un timp determinat.

«In schimbul acestuĭ contract, Societatea Creditului funciar este autorisată a emite obligaţiunĭ saŭ scrisurĭ funciare pentru o valóre nominală echivalentă cu împrumuturile.

«Ea dă aceste titlurĭ împrumutatuluĭ, saŭ le negociază ea însăşĭ pe comptul eĭ şi iĭ dă baniĭ proveniţĭ din acéstă negociare.

«Punerea în circulaţie a scrisurilor funciare obligă pe Societate a servi purtătorilor o dobândă şi a le plăti capitalul, prin tragere la sorţĭ, într'un termen corespunḑétor cu durata împrumutuluĭ.

«Acéstă dobândă ea o primesce de la împrumutat; capitalul îl găse-ce, la fie-care semestru, în porţiunea anuităţiĭ afectate la amortisarea succesivă a datorieĭ.

«Scrisurile funciare aŭ aceiaşĭ garanţie ca împrumutul; numaĭ, ele nu aŭ o ipotecă specială asupra cutăruĭ saŭ cutăruĭ imobil; saŭ o afectare particulară asupra veniturilor etc., ele sunt garantate prin masa bunurilor şi a veniturilor grevate.

«Este gagiul colectiv substituit gagiuluĭ individual.

«Subscrise de Societate, ele sunt dedublarea contractuluĭ de împrumutare, ele îl mobilizează, fracţionându-l, ele scot dintr'însul gagiul, fac din el o valóre deosebită, transmisibilă din mână în mână» [1]).

Articolele 48 din legea Creditului funciar şi 18 din statute, prescriŭ că:

Plata dobânḑilor şi a capitaluluĭ scrisurilor funciare este garantată:

1º Prin tóte sumele capitaluluĭ de revirement al Societăţiĭ;

2º Prin capitalul de reservă;

3º Prin capitalul social;

4º Prin responsabilitatea solidară a tuturor proprietăţilor angagiate către Societatea Creditufuĭ funciar;

5º Prin capitalul de subvenţiune;

6º Şi înfine prin orĭ ce avere a Societăţeĭ.»

II

Emisiunea scrisurilor funciare este supusă la órecare regule şi anume:

[1]) Traité du crédit foncier, Tom. II, pag. 4 şi 5.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

1º Scrisurile funciare se emit după cum se fac împrumuturile la societate, şi sumele lor nu pot covîrşi valórea angagiamentelor împrumutaţilor.

Acésta o cer articolele 6 alin. 2 şi 47 din legea Creditului funciar şi 108 din statute;

2º Ele potrivit art. 117 din statute, sunt represintate prin titluri trase dintr'un registru cu suşe, tipărite în limba română, franceză şi germană. Câtul dobânţii şi valórea lor nominală trebuie însemnate într'insele;

3º Fie-care scris funciar urmează să aibă o fóie de cupóne şi să fie subscris de director, de câte un administrator şi de casier; să pórte timbrul societăţii şi viza comisaruluĭ guvernuluĭ şi să aibă un numĕr după cum o pretinde art. 122 din statute, care maĭ prescrie că scrisurile funciare sunt create fără epocă fixă pentru cererea capitaluluĭ; iar articolele 46 din lege şi 106 din statute dispun ca ele să fie la purtător, să pótă circula liber din mână în mână;

4º Nu se pot crea scrisurĭ funciare de o valóre maĭ mică de 100 leĭ, conform art 112 din statute.

III

Deosebite avantagiĭ s'aŭ acordat de lege scrisurilor funciare. Notăm, aci, fie-care din acele avantagiĭ:

1º Ele nu se pot urmări. Articolele 50 din lege şi 116 din statute hotărăsc că: «nu se admite nicĭ o oposiţiune la plata capitaluluĭ şi dobânţilor scrisurilor funciare, afară numaĭ în cas de perdere a scrisurilor funciare.»

Prin acésta se derógă la dispositiunile art. 1099 din codul civil, prin carĭ se prescrie că:

«Plata făcută de debitore creditoruluĭ sĕŭ, în urma unuĭ secuestru saŭ oposiţiunĭ, nu este valabile în privinţa creditorilor secuestranţĭ şi oponenţĭ; aceştia

pot, în virtutea dreptuluĭ lor, să-l silésca a plăti din noŭ.»

J. B. Josseau găseşte că disposiţiunea luată de sus citatele articole se justifică prin următórele motive:

«Intâiŭ, oposiţiunile ce s'ar face la plata capitaluluĭ şi dobânḑilor scrisurilor funciare le-ar împedica circulaţia lor. Cine ar consimţi a deveni cesionar al unor titlurĭ a căror dobândă şi capital n'ar putea să fie plătite în mâinile sale? O mulţime de scrisurĭ funciare ar putea fi, ast-fel, în stare de indisponibilitate, pe tot timpul cât va ţine procesele pentru cererile de validarea popririĭ.

«Al doilea motiv este încurcătura şi cheltuelile ce aceste procese ar causa Societăţiĭ. Ar fi chemată în tot momentul să facă declaraţiuni afirmative, să pledeze etc., tóte aceste piedici nu se pot concilia cu mersul acestei instituţiuni [1])».

La regula, însă, stabilită de art. 50 din lege şi 116 din statute s'a admis o escepţiune pentru casul de perdere a scrisurilor funciare. In asemenea cas, proprietarul scrisurilor funciare are dreptul la revendicarea lor, împedicând printr'o oposiţiune plata lor în mâna altor persóne.

Articolele sus citate vizează numaĭ casul de perdere; dar, în escepţiunea creată, intră, de sigur, tóte casurile prevĕḑute de legea din 21 Ianuarie 1883 pentru titlurile la purtător perdute, distruse, furate, etc. [2]).

2⁰ Al doilea avantagiŭ acordat scrisurilor funciare emise de Societatea Creditului fonciar este că ele sunt scutite prin art. 90 din legea creditului funciar de orĭ-ce drept de timbru, înregistrare şi alte imposite.

---

[1]) Traité du crédit foncier. Tom. II pag. 57.

[2]) A se vedea acéstă lege în partea II a acesteĭ lucrărĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

3º Ele sunt primite la tóte casele statuluĭ ca garanţie, în aceleaşĭ condiţiunĭ cu carĭ sunt primite efectele statuluĭ, după cum glăsuesc art. 51 din lege şi 127 din statute.

4º Potrivit acestor din urmă articole din legea şi statutele Creditului Funciar, ele pot servi la plasarea fondurilor incapabililor, ale comunelor şi stabilimentelor publice saŭ de utilitate publică.

5º Falşificarea lor, după art. 92 din lege şi 128 din statute, este supusă la aceeaşĭ penalitate ca şi pentru acea a efectelor statuluĭ.

IV

Am vĕdut că scrisurile funciare coprind capital şi dobândă. Cum se plătesc acestea?

Scrisurile fonciare, fiind la purtător, articolele 46 din lege şi 107 din statute dispun că Societatea este valabil descărcată prin plata lor, numărată în mâinile aducătoruluĭ; iar art. 52 din lege şi 114 din statute dispun că dobânḑile scrisurilor funciare sunt bine plătite, când se soldează aducătoruluĭ de cupoane.

După art. 111 din statute, plata dobânḑilor şi capitaluluĭ scrisurilor funciare se face în leĭ noĭ, monedă de aur.

Dobânḑile scrisurilor funciare neeşite la sorţĭ se plătesc pe fie-care semestru.

Art. 113 din statute cere ca, intervalul dintre vĕrsământul anuităţilor de către împrumutaţĭ şi plata dobânḑilor aducătorilor de scrisurĭ funciare să fie de două lunĭ cel puţin; d'aceea, fiind că anuităţile se plătesc la Credit de împrumutaţĭ la 1 Maiŭ şi 1 Noembrie st. n. din fie care an, dobânḑile scrisurilor funciare se plătesc de Societate la 1 Ianuarie şi 1 Iulie st. n. din fie-care an.

In ce priveşte capitalul, articolele 53 din lege şi 120 din statute dispun că «scrisurile funciare se vor plăti saŭ la ḑi fixă, saŭ prin tragere la sorţĭ, după prorata intrăriĭ sumelor afectate la amortisare, aşa în cât să nu rĕmâe, nicĭ o dată, în circulaţiune un numĕr de scrisurĭ funciare pentru o valóre nominală mai mare de cât acea a capitalurilor ce se datoréză din împrumuturile ipotecare.

Articolul 120 din statute maĭ adaogă că: afară de o autorisare specială a guvernuluĭ, ele nu pot să aibă o dată maĭ mică de 12 lunĭ.

«Tragerea la sorţĭ a scrisurilor funciare, ḑice art. 123 din statute, se face în public de consiliul de administraţiune, în presenţa comisaruluĭ guvernuluĭ şi a delegatuluĭ detentorilor de scrisurĭ funciare.

Art. 124 dispune că, în timp de opt ḑile de la operaţiunea trageriĭ, numerile eşite sunt publicate în *Monitor*.

In aceeaşĭ încunosciinţare se va indica ḑiua plăţiĭ. Dintr'acea ḑi dobânḑile, ce se cuvin scrisurilor funciare plătite, încetéză de drept.

Conform ultimuluĭ aliniat al art. 110, fie-care scris funciar căḑut la sorţĭ se plătesce aducatoruluĭ după valórea sa nominală.

Articolul 119 din statute prescrie că:

«Cupónele de dobândă şi scrisurile funciare, a căror plată nu se va fi cerut în timp de ḑece anĭ după termenul pentru care aŭ fost puse în circulaţiune, perd valórea lor şi plăţile, ce s'ar fi cuvenit pe acele titlurĭ, rămân în profitul Societăţiĭ».

V

Carĭ sunt drepturile purtătorilor de scrisurĭ funciare în cas de neplată a cupoanelor saŭ a scrisurilor funciare?

Articolele 49 din lege şi 115 din statute rĕspund la acéstă întrebare, statuând că:

«Purtătoriĭ de scrisurĭ funciare nu aŭ altă acţiune pentru împlinirea capitalurilor şi dobânţilor exigibile, de cât aceea ce pot exercita în contra societăţiĭ».

Din dispositiunile de maĭ sus ale articoluluĭ 49 din lege şi faţă de art. 55, tot din legea Creditului Funciar, care prescrie că «plata anuităţilor nu póte fi oprită prin nicĭ o oposiţiune», reese, în mod evident, că: în casul când, cu tóte garanţiile luate pentru asigurarea plăţiĭ cupónelor şi scrisurilor funciare, Societatea nu le-ar achita, creditoriĭ eĭ nu pot să se îndrepteze contra debitorilor debitóreĭ lor, nicĭ prin acţiune directă, în virtutea articoluluĭ 974 din codul civil, nicĭ prin popririĭ.

Legiuitorul n'a voit să acorde creditorilor societăţiĭ asemenea drepturĭ, carĭ ar fi adus piedicĭ şi întârţierĭ în plata anuităţilor şi ar fi făcut, ast-fel, imposibilă achitarea complectă şi regulată a cupónelor scrisurilor funciare.

Se va obiecta, póte, că acţiunea creditorilor Societăţeĭ, mărginită numaĭ contra eĭ direct, ar fi fără nicĭ un efect, de orĭ-ce, după art. 88 din legea Creditului Funciar, nu se póte pune sequestru pe averea mobilă saŭ imobilă a Societăţiĭ Creditului Funciar.

Asemenea obiecţiune n'ar fi seriósă.

Maĭ întâiŭ, nu póte fi nicĭ o teamă că purtătoriĭ de scrisurĭ funciare n'aŭ să fie plătiţi: căcĭ, am vĕdut maĭ sus cât de solid este organisat fondul care garantéză plata scrisurilor funciare şi a cupónelor lor.

Afară de acésta, creditoriĭ societăţiĭ maĭ sunt asiguraţi prin supravegherea guvernuluĭ, al căruĭ comisar este orânduit pe lângă Creditele Funciare ca să controleze, maĭ cu osebire, operaţiunile lor financiare.

Dacă întârzierea în plată va proveni dintr'o causă accidentală, cum observă cu drept cuvânt I. B. Josseau, ea nu va ţine mult; dacă va proveni dintr'o causă maĭ gravă, dintr'o desordine generală în afaceri, guvernul, din oficiŭ, va putea provoca lichidaţia; şi, atunci, prin efectul acesteĭ măsurĭ generale, activul social va fi întrebuinţat la plata drepturilor tutulor creditorilor[1]).

Articolul 134 din statute care dă dreptul guvernuluĭ, în casul mai sus espus, să provóce lichidarea Societăţiĭ, în ultimul sĕŭ aliniat, stabilesce că şi orĭ ce interesat póte cere disolvarea Societăţiĭ.

VI

Ne rămâne acuma să esaminăm cum se desfiinţează scrisurile funciare.

Stingerea scrisurilor funciare se operează prin plata valorii lor nominală. Această plată este fictivă saŭ reală.

Este fictivă când scrisurile funciare revin la societate în urma plăţilor anticipate făcute de împrumutaţĭ.

Este reală, când suma ce ele represintă se rĕspunde, prin tragere la sorţĭ, în mâinile purtătorilor lor, în schimbul titlurilor lor.

In amândouă casurile scrisurile funciare trebuesc anulate; căcĭ, alt-fel, ar exista scrisurĭ funciare fără garanţie ipotecară, cea ce n'a voit legiuitorul.

Cum se face această anulare?

Luăm primul cas, acela al scrisurilor funciare remise societăţiĭ de împrumutaţĭ ca plată anticipată a datorieĭ lor, fie parţială, fie totală.

După art. 38 din lege şi 121 din statute plăţile anticipate se pot face în numerar saŭ în scrisurĭ fun-

[1]) Traité du crédit foncier Tom. II, pag. 56.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ciare ale emisiuneĭ prevĕdută în contractul de împrumutare.

Articolul 45 din lege prevede că: «daca creditorul plăteşte datoria sa în numerar, prin anticipaţiune, societatea este datoare a retrage şi distruge scrisuri funciare de o valóre egală cu suma plătită, afară numaĭ daca nu va întrebuinţa acea sumă la nouĭ împrumuturĭ ipotecare. Este incontestabil că legiuitorul a înţeles să dea drept societăţiĭ a întrebuinţa la un noŭ împrumut suma scrisurilor funciare cumpărate cu baniĭ vărsaţĭ, spre plată anticipată, de către împrumutat, iar, nu suma în numerar vărsată de el la societate; de óre-ce, şi în lege şi în statute se declară, formal, că împrumuturile la societate nu se efectuéză de cât în scrisurĭ funciare.

Al doilea alineat al articoluluĭ 45 dispune că: dacă plata cu anticipaţie se face de împrumutat în scrisurĭ funciare, se procede la anularea lor conform art. 85.

Articolul 85 al legiĭ, în al şéselea al sĕŭ alineat, prescrie că: «titlurile «*anulate*» se rup, în presenţa comisaruluĭ guvernuluĭ şi se încheiă proces-verbal despre această operaţiune.

In articolul 85, după cum vedem, este vorba de desfiinţarea, de ruperea titlurilor anulate, nu se spune, dar, cum se face anularea lor.

In ce priveşte anularea lor, găsim în articolul 121 din statute că ea se face de direcţiunea societăţiĭ; iar modul de anulare ni'l arată articolul 126 din statute care prescrie că: «scrisurile funciare primite în casă prin plăţĭ anticipate se însemnează cu un timbru de anulare».

După articolele sus-citate, dar, din lege şi statute, scrisurile fonciare primite în casa societăţiĭ prin plăţĭ anticipate, se anulează, maĭ întâiŭ, de direcţiunea societăţiĭ cu un timbru de anulare, ş'apoĭ se

rup în presenţa comisaruluĭ guvernuluĭ, care trebuie încunoştiinţat despre aceasta.

Tot ast-fel se procede şi cu scrisurile funciare plătite, după eşirea lor la sorţĭ. Articolul 125 din statute prescrie că: scrisurile funciare plătite se însemnează cu un timbru de anulare, după acea ele sunt desfiinţate, prin rupere, neapărat, potrivit articoluluĭ 85 din lege, în presenţa directoruluĭ, unuĭ membru al consiliuluĭ de administraţie, a comisaruluĭ guvernuluĭ şi a delegatuluĭ detentorilor de scrisurĭ funciare. Se încheiă un proces-verbal despre aceasta.

•

Vĕdurăm cum se anulează şi se desfiinţéză prin rupere, prin perforarea lor scrisurile funciare primite în casa societăţeĭ ca plăţĭ anticipate şi acelea carĭ s'aŭ plătit după eşirea lor la sorţĭ.

In nicĭ un articol, însă, atât din legea Creditului Funciar, cât şi din statutele ei, nu se spune ce se face cu acele scrisurĭ funciare desfiinţate; nu se arată dacă ele se distrug ca să nu le maĭ rămâie nicĭ o urmă, saŭ se păstréză rupte de societate.

Faţă cu tăcerea legiĭ Creditului Funciar şi a stastatutelor eĭ, în acéstă privinţă, se nasce cestiunea de a se sci care din cele două măsurĭ de maĭ sus trebuie adoptată.

Resolvarea acesteĭ cestiunĭ nu presintă maĭ nicĭ un interes; căcĭ, odată ce scrisurile funciare, despre care este vorba, aŭ fost perforate şi însemnate cu timbru de anulare, operaţie constatată printr'un proces-verbal încheiat de tóte părţile interesate prin represintanţiĭ lor, acele scrisurĭ funciare nu maĭ pot fi puse din noŭ în circulaţie.

Voinţa legiuitoruluĭ exprimată, în mod expres, atât prin lege cât şi prin statutele Creditului Funciar, este

ca, în nici un chip, să nu existe în circulaţie un numĕr de scrisurĭ funciare pentru o valóre nominală maĭ mare de cât acea a capitaluluĭ ce se datoréză din împrumuturile ipotecare.

Puţin importă, dar, daca scrisurile funciare anulate şi rupte se aruncă saŭ se păstréză de societate, de óre-ce ele nu maĭ pot fi puse în circulaţie.

Acéstă consideraţie se vede că a făcut pe legiuitor să nu se preocupe de loc de ce are se facă cu acele scrisurĭ funciare, în urma desfiinţăriĭ lor prin rupere.

Care este sistemul adoptat, în acéstă privinţă, de Prima Societate de Credit Funciar român din Bucureştĭ ?

Sistemul admis de acéstă societate îl găsim în următórele rândurĭ extrase din raportul d-luĭ Dimitrie Sturdza directorul societăţiĭ către consiliul de administraţie, în care, între altele, se arată că :

«Până la 1902 comisiunea prevĕzută de art. 125 din statute, constata în fie-care an regularitatea plăţilor scrisurilor funciare fie acelor trase la sorţĭ, fie a celor presintate ca plată prin anticipaţie a capitaluluĭ datorit şi în urma acesteĭ constatărĭ ardea acele scrisurĭ funciare.

«Aceeaşĭ operaţiune se făcea şi pentru cupónele plătite în cursul unuĭ an.

«De la 1902 încóce s'a socotit că este maĭ prudent ca scrisurile funciare retrase, anulate şi prin perforare rupte, distruse şi desfiinţate, să nu se ardă la finele fie-căruia an, ci numaĭ după zece anĭ, după care termen, conform art. 119 din statute, «scrisurile «funciare şi cupónele de dobândă, ale cărora plată «nu va fi cerută în timp de zece anĭ de la punerea «lor în circulaţie, îşi pierd valórea lor.»

«Procedura arderiĭ, după zece ani de la plată, a fost adoptată pentru ca scrisurile funciare şi cupónele distruse şi desfiinţate prin perforare să pótă servi

ca documente originale necontestabile în cas de reclamaţiĭ. Acésta nu constitue nicĭ o violare a vreunuĭ text din legea şi statutele Creditului Funciar, care nu prevede undeva că distrugerea şi desfiinţarea să se facă *prin ardere*. Legea a întrebuinţat diferitele expresiunĭ menţionate pentru a'şĭ arăta intenţiunea de a se rădica, prin semne exterióre evidente, orĭ-ce valóre scrisurilor funciare plătite.

«Afară de acésta, arderea după zece anĭ de la plata lor a scrisurilor funciare şi a cupónelor plătite înlesneşte în mod hotărîtor dovada plăţiĭ, într'acest timp de zece anĭ adică până în momentul expirăreĭ termenuluĭ de prescriere pentru casul când s'ar presenta în acest interval un titlu falş, putându-i-se opune imediat titlul original.

Numaĭ prin acéstă procedură rămâne deplin eficace dispositiunea articoluluĭ 92 din lege (şi art, 128 din statute), care dispune :

«Falşificarea scrisurilor funciare este impusă la «aceleaşi penalităţĭ ca şi pentru aceea a efectelor statuluĭ.»

«Acéstă procedură este legală, complectă şi asigurătóre pentru toţĭ ceĭ interesaţĭ. Legea (art. 85) şi statutele (art. 125) prescriŭ, de alt-fel, *numaĭ anularea imediată*, iar *nu ruperea şi distrugerea imediata ;* ceea ce de fapt nicĭ nu s'ar putea executa de comisiunea instituită pentru acésta.

*

«Din cele ce preced reiese, că direcţiunea Creditului Funciar după ce a plătit scrisurile funciare trase la sorţĭ saŭ presintate spre plată cu anticipare a uneĭ datoriĭ contractate la dênsa, *retrage un asemenea scris funciar din circulaţie* :

a) *însemnând* pe scrisul funciar însuşĭ ziua plăţiĭ, numerul borderouluĭ cu care a fost presintat spre plată şi în fine *anularea luĭ*,

b) *perforând imediat* acel scris funciar și fie-care cupon, făcând parte dintr'ânsul.

c) *Constatând aceste operațiunĭ prin controlul* exercitat de comisiunea prevĕdută la art. 125 din statude.

d) *arzând în fine aceste scrisurĭ* anulate, perforate și controlate, la expirarea termenuluĭ de prescripție de ḑece anĭ prin menționata comisiune».

Această procedare a societățiĭ este preferabilă vechiĭ procedărĭ de arderea efectelor anulate.

Este maĭ prudent ca scrisurile funciare anulate să rămâie în păstrarea societățiĭ pentru a servi de probă, ca documente originale, în cas de reclamațiunĭ din partea acelora carĭ ar contesta anularea și desființarea acelor scrisurĭ funciare și în cas de falșificarea lor.

Păstrarea de către Societatea Credituluĭ Funciar, în condițiunile maĭ sus arătate, a rĕmășițelor scrisurilor funciare desființate, față cu toate părțile interesate prin represintanțiĭ lor, nu constitue nicĭ o violare a vre-unuĭ text din legea și statutele Credituluĭ Funciar, carĭ nu prevăd, în nicĭ unul din articolele lor, arderea scrisurilor funciare anulate.

In tot casul, chiar de s'ar admite sistemul arderiĭ, legea impune societățiĭ, prin articolul 85 alineatul 5, numaĭ anularea imediată, iar nu și distrugerea imediată.

Odată făcută anularea, distrugerea, arderea se póte face, fără nicĭ o călcare a vre-uneĭ dispositiunĭ din lege, după ḑece anĭ, adică după espirarea termenuluĭ de prescripție.

TITLUL X

Datoriile împrumutaților

Indată după realisarea împrumutuluĭ, proprietarul împrumutat devine membru al Societățiĭ Credituluĭ

Funciar şi este supus la îndeplinirea maĭ multor datoriĭ, impuse luĭ prin legea şi statutele Creditului Funciar şi prin contractul sĕŭ de împrumutare.

Notăm aci, în trăsurĭ generale, datoriile luĭ:

1⁰ El este dator să se folosésca de moşia ipotecată ca un bun proprietar, să facă toate reparaţiunile necesariĭ pentru conservarea şi întreţinerea imobilelor şi menţinerea lor în bună stare, după natura lor.

2⁰ El nu trebuie să facă nimic care să póte altera valórea gagiuluĭ şi nu póte stabili pe proprietatea ipotecată societăţiĭ nicĭ un privilegiu în folosul architecţilor, întreprinzătorilor şi lucrătorilor însărcinaţĭ cu construcţiunĭ saŭ reparaţiunĭ, sub pedépsă de resiliare a contractuluĭ de împrumutare şi esigibilitatea imediată a creanţeĭ.

3⁰ Potrivit art. 10 din legea Creditului Funciar şi 6 din statute, împărţéla uneĭ proprietăţĭ ipotecată societăţiĭ, ca să aibă efect faţă de societate, trebuie să aibă încuviinţarea eĭ.

4⁰ Proprietarul nu póte, fără încuviinţarea Societăţiĭ, să înstrăineze pădurile coprinse, după cererea luĭ, în evaluarea bunurilor afectate la garanţia împrumutuluĭ, şi produsul vînḑăriĭ trebue să servească la plata totală saŭ parţială a datorieĭ (L. 40. Statute 87, alin. 4).

5⁰ E dator proprietarul să supue la acceptarea Societăţiĭ şi contractele ce ar încheia pentru arendarea moşieĭ; căcĭ, alt-fel acele contracte nu sunt ţinute în sémă (L. 57).

6⁰ După art. 41 din lege şi 90 din statute împrumutatul este ţinut să denunţe Societăţiĭ în termen de o lună alienaţiunile totale saŭ parţiale ce va fi făcut; căcĭ, de nu ar face denunţarea în acest termen, Societatea póte cere de la dênsul plata întrégă

a datorieĭ avênd drept şi la o indemnitate de 1% asupra capitaluluĭ împrumutat.

7° Imprumutatul maĭ este încă obligat, sub pedépsă de a fi supus aceleaşi indemnităţĭ, de a denunţa, în treĭ lunĭ, stricăciunile ce va fi suferit imobilul ipotecat şi tóte faptele de natură a micşora valórea luĭ, precum distrucţiunea saŭ perderea prin incendiŭ a pădurilor şi construcţiunilor ce produceaŭ venit.

După art. 44 din lege şi 93 din statute, în cas de sinistru, indemnitatea se plăteşte d'a dreptul societăţiĭ Credituluĭ Funciar.

In termen de un an, din ḑiua regulăriĭ sinistruluĭ, debitorul are facultatea de a restabili imobilul în starea luĭ primitivă. Acest termen póte fi prelungit de consiliul de administraţiune.

In tot timpul acesta, Societatea conservă indemnitatea ca garanţie până la suma cu care s'ar acoperi drepturile sale, calculate până la împlinirea anuluĭ.

După reconstrucţiunea imobiluluĭ, ea predă debitoruluĭ indemnitatea, după ce maĭ întâiŭ reţine partea ce va avea să iea într'acel moment.

Dacă, până la espirarea anuluĭ, debitorele nu s'a servit de dreptul ce avea de a restabili imobilul incendiat, şi dacă, înaintea acesteĭ epoce, a notificat intenţiunea sa de a nu se folosi de dênsul, indemnitatea devine definitivă a Societăţiĭ, şi se pune asupra creanţeĭ séle ca plată făcută prin anticipaţiune.

Plăţile anticipate, carĭ provin din sinistre, nu daŭ loc la indemnitatea autorisată prin art. 41 din lege.

Articolele 42 din lege şi 92 din statute prescriŭ că, dacă proprietarul nu face cerutele maĭ sus denunţărĭ şi, în orĭ ce cas, când prin asemenea întâmplărĭ valórea imobiluluĭ ipotecat ar fi redusă la a patra parte, Societatea va fi în drept a cere imediat plata

capitaluluĭ până la concurența scăderiĭ valóreĭ ce a suferit imobilul ipotecat.

8° Proprietarul este dator în fine să plătéscă anuitățile împrumutuluĭ sĕŭ la termenele fixate prin contractul de împrumutare.

Orĭ ce semestru neplătit la scadență conform art. 36 din lege şi 86 din statute aduce de drept dobândă, fără punere în întârdiere, în profitul Societățeĭ, după cursul dobânḑilor pe piață, fără a putea, însă, trece peste 10 la sută.

Pe lângă aceasta, dacă proprietarul nu plăteşte un semestru din anuitatea sa, nicĭ după o lună de la punerea luĭ în întârḑiare, societatea, în virtutea art. 37 din lege şi 87 din statute, este în drept a cere cu stăruință plata întregeĭ datoriĭ.

TITLUL XI

Liberarea împrumutatuluĭ de datorie

Împrumutatul se póte libera în două moduri de datoria contractată cu Societatea : orĭ prin plata anuităților, orĭ prin plățĭ anticipate.

Vom examina, deosebit, fie-care din aceste două moduri de liberarea împrumutatuluĭ.

§§ 1. *Plata prin anuităţĭ*

I

Am arătat, deja, că împrumuturile la Creditul Funciar sunt, în general, platnice cu termene lungĭ prin anuităţĭ, calculate, ast-fel, ca datoria să fie stinsă într'un timp care nu va putea fi maĭ scurt de 10 anĭ, nici trece peste 60 anĭ.

O anuitate după art. 34 din lege şi 84 din statute coprinde :

1° Dobânda ;

2⁰ Amortisarea determinată după dobândă şi durata împrumutăriĭ;

3⁰ O sumă destinată la acoperirea cheltuelilor de administraţiune, şi care sumă nu póte trece cifra de 0,50 la sută (50 de banĭ la suta de leĭ).

Acéstă anuitate se plăteşte de împrumutat la Casa Societăţiĭ în rate egale din şése în şése lunĭ, la 1 Maiŭ şi 1 Noembre stil noŭ, în numerar monedă de aur, saŭ în cupóne cu termene împlinite de scrisurĭ funciare.

«Se póte lesne vedea, ḑice J. B. Josseau, avantagiele acestuĭ mod de liberaţiune asupra moduluĭ ordinar. Să luăm un exemplu şi să facem comparaţiunea: o persónă se împrumută de la Creditul funciar cu o sumă de 10.000 francĭ, plătibilă în două-ḑecĭ de anĭ.

«Fixând anuitatea la 856 frc. 72 c., el plăteşte, pentru a fi cu deşĕvêrşire liberat, de douĕ-ḑecĭ de orĭ anuitatea sa de 856 frc. 72 c.....Frc. 17.134,40

«Dacă acea persónă s'ar fi împrumutat de la un capitalist ordinar, care s'ar fi mulţumit cu dobênda legală de 5% saŭ 500 frc. pe an, el ar fi plătit în 20 anĭ, de 20 orĭ dobênda saŭ frc. 10.000, şi ar fi trebuit să plătéscă şi capitalul 10.000.

Total..... Frc. 20.000,—

«Diferenţa în plus..... Frc. 2.865,60

«Dacă împrumutul s'ar fi contractat pentru 50 anĭ, diferenţa ar fi fost cu mult maĭ simţitóre.

Apoĭ adaogă: «Creditul funciar, graţie organisaţiuneĭ sale speciale, operă o capitalisare semestrială care recompune suma împrumutată într'un termen dat; el face în profitul debitoruluĭ o economie pe care acesta n'ar putea s'o facă şi este pentru el cea maĭ bună casă de economie [1]).»

[1]) J. B. Josseau «Traité du Crédit foncier», vol. I, pag. 227, 228.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Imprumutatul, după cum vĕḑurăm, se liberéză pe nesimţite de întréga datorie prin plată numaĭ de anuităţĭ.

De şi art. 34 din legea Creditului funciar arată deosebitele elemente care compun o anuitate, aceste elemente, însă, influenţéză unele asupra celor l'alte; căcĭ, am vĕḑut că amortisarea se calculéză după dobênda şi durata împrumutuluĭ, şi ast-fel tóte împreună formézā un tot, care este modul de liberare al debitoruluĭ.

«Anuitatea, ḑice d. Louis Donaud, este un amestec de capital, de dobênḑĭ şi câte odată şi de alte elemente. Legea însăşĭ distinge aceste elemente ca un inginer care, făcênd planul uneĭ maşine, îĭ descrie tóte bucăţile; dar, odată împrumutul realizat, odată maşina în mişcare, ceea-ce este necesar la funcţionarea împrumutuluĭ, nu este o fracţiune din capital, saŭ fracţiune din dobênḑĭ, bucăţĭ separate, dar o anuitate: trebue ca tóte bucăţelele din care se compune maşina să mérgă împreună sub pedépsă d'a o vedea oprindu-se. In adevĕr, ceea-ce permite societăţeĭ, într'un termen dat, să reclame un capital cu mult maĭ mic de cât cel împrumutat, nu este numaĭ plata fracţiuneĭ din capital coprinsă în fie-care semestru, chiar mărită cu dobênḑile sale de întârziere. Reducţia capitaluluĭ este, în adevĕr, resultatul matematic al acesteĭ plăţĭ, dar acest resultat însuşĭ nu s'ar putea obţine, dacă societatea n'ar primi esact dobênḑile ce datoresce la obligatarĭ şi beneficiile carĭ o fac să trăiască: societatea ar semăna cu o móră în care s'ar găsi tot ce trebue pentru făcut făină, grâul ar fi sub piatră, dar morarul ar fi paralisat şi róta nu s'ar întoarce.

«Resultă din tóte acestea că anuitatea, de şi compusă din elemente diverse, ea este, însă, în totul eĭ un *capital* [1]).»

---

[1]) Louis Donaud, «Les Privilèges du Crédit foncier et les Droits des tiers», pag. 236, 237.

Legiuitorul nostru consideră şi el tot ca un capital întréga anuitate semestrială cu dobêndile, amortisarea şi cheltuelile de administraţie. Dovadă despre acésta este că prin art. 36 din legea Credituluĭ funciar se dispune că: «Orĭ-ce semestru neplătit la scadenţă aduce de drept dobêndĭ fără punere în întârdiere în profitul societăţeĭ, după cursul dobêndilor pe piaţă, fără a putea, însă, trece peste dece la sută.»

Prin acest articol se stabilesce, pentru casul de întârdiere de plată, o singură dobêndă pentru întréga anuitate semestrială, fără să se distingă între fracţiunea representând capitalul şi acelea carĭ represintă dobênda şi cheltuelile de administraţie.

Legiuitorul a dispus ast-fel, pentru că el a considerat întréga anuitate ca formând un capital datorit.

Aicĭ nu póte fi vorba de anatocism. Disposiţiunea din art. 36 al legeĭ Credituluĭ funciar forméză unul din rotagiile esenţiale ale împrumutuluĭ cu amortisment.

Dacă o asemenea disposiţiune ar fi coprinsă într'o convenţiune particulară, s'ar putea discuta validitatea eĭ, faţă cu prescripţiunile art. 3 din legea de la 20 Februare 1879, care definde a se stipula în momentul formăreĭ *uneĭ convenţiunĭ*, care n'ar fi comercială, dobênda la dobêndile datorite pentru un an, sau pentru maĭ puţin saŭ maĭ mult de un an.

Prescripţiunile, însă, ale art. 3 din legea de la 20 Februare 1879, nu pot să atingă întru nimic disposiţiunile art. 36 din legea Credituluĭ funciar; căcĭ, aceste din urmă sunt edictate de o lege nu numaĭ specială, dar posterióră legeĭ din 1879, de óre-ce cu ocasia modificărilor aduse legeĭ şi statutelor Credituluĭ funciar, la 1882, acele modificărĭ carĭ aŭ atins şi articolul 36, aŭ fost trecute prin Corpurile legiuitóre. şi după votare s'aŭ promulgat tot la anul 1882.

Chiar dacă disposiţiunea art. 36 din legea Credi-

tuluĭ funciar ar constitui un anatocism, totuşĭ, ea nu póte fi de cât valabilă, pentru că anatocismul este permis, dacă el este stabilit printr'o lege. In acest sens este jurisprudenţa nóstră, cităm, între altele, decisiunea Curţeĭ de apel din Bucurescĭ secţiunea I, cu No. 218 din 1890 [1])

Ast-fel fiind, în ipotesa că art. 36 din legea Creditului funciar ar conţine idea de dobîndĭ capitalisate carĭ produc dobîndă, naşte întrebarea dacă póte curge prescripţiunea de 5 anĭ, din art. 1907 C. C., contra dobînḑilor capitalisate.

La acéstă întrebare rĕspundem negativ, în unire cu Curtea de apel din Bucureştĭ secţia III, care prin două decisiunĭ ale sale cu No. 109 şi 171 din 1891 a stabilit că :

«Atuncĭ când din termeniĭ unuĭ contract de împrumut ar resulta că părţile aŭ convenit ca, în cas de neplată la scadenţă, dobînḑile să se capitaliseze şi să producă şi ele din ḑiua exigibilităţeĭ alte dobândĭ (şi dacă acéstă clausă s'ar considera valabilă) nu se póte aplica acestor dobîndĭ, capitalisate maĭ dinainte, prescripţiunea cincinală prevĕḑută de art. 1907 Codul civil» [2]).

Dar, încă odată, susţinem că în disposiţiunea art. 36 din legea Creditului funciar nu póte fi vorba de anatocism.

Legiuitorul, stabilind dobândă de întârḑiere în cas de neplată a uneĭ anuităţi semestriale, a luat acéstă măsură pentru că a considerat întréga anuitate ca un capital.

Dacă anuitatea, după legea Creditului funciar constitue în tot complexul ei un capital, prescripţiunea de 5 anĭ nu póte curge contra eĭ, căcĭ art. 1907

[1]) V. *Dreptul* No. 79 din 1890, pag. 635.
[2]) V. *Dreptul* No. 49 şi 82 din 1891, pag. 391 şi 954.

Cod. civil dispune că numaĭ dobânḑile sumelor împrumutate se prescriu prin cincĭ anĭ.

De şi, din termeniĭ generalĭ în care este redactat ultimul aliniat al art. 1907 Cod. civil, s'ar părea că el s'ar aplica şi la capitalurile plătibile cu anul sĕŭ cu termene periodice maĭ scurte, totuşĭ, însă, este recunoscut de toţĭ că dispositiunile acestuĭ aliniat trebuesc restrînse numaĭ la accesoriile capitaluluĭ, la creanţele carĭ aŭ ceva analogie cu pensiunile, locaţiunile, arenḑile, dobânḑile.

III

Maĭ sunt şi alte consideraţiunĭ puternice, întemeiate pe texte positive din legea Creditului funciar, carĭ ne fac să afirmăm că prescripţiunea din art. 1907, precum şi alte prescripţiunĭ prevĕḑute în Codul civil, nu pot curge contra împrumuturilor ipotecare acordate de Creditul funciar.

Art. 24 din legea Creditului funciar dispune că: «Proprietăţile, asupra cărora se va fi luat inscripţiune în favórea societăţeĭ, rĕmân asigurate pe tot timpul cât ţine amortisarea, în proporţiune cu sumele ce maĭ rĕmân datóre».

Cu alte cuvinte, ipoteca constituită societăţeĭ garantéză până la cea din urmă sumă ce împrumutatul maĭ rĕmâne să plătească din datoria sa către societate.

Am vĕḑut în art. 34 din legea Creditului funciar că proprietarul se liberéză de datoria contractată la Creditul funciar prin plată de anuitate; că într'o anuitate intră şi dobânda, prin urmare şi plata dobânḑeĭ ca şi a amortisăriĭ este garantată, în proprietatea ipotecată, până la definitiva şi efectiva eĭ achitare,

Că acésta a fost ideia şi voinţa legiuitoruluĭ resultă până la evidenţă din dispositiunile categorice

ale art. 32 al legeĭ Creditului funciar, în următoarea cuprindere :

«Ipoteca pusă societăţeĭ garantéză dobânḑile *până la plata integrală a creanţeĭ*, fără ca să maĭ fie trebuinţă a se lua o nouă inscripţiune la espirarea celor treĭ anĭ prevĕḑuţĭ de art. 1785 al coduluĭ civil».

Se ştie că după art. 1785 codul civil, creditorul ipotecar, dacă ţine ca interesele capitaluluĭ să aibă acelaş rang ca şi capitalul, este dator să ia o inscripţiune ipotecară după treĭ anĭ.

Art. 22 din legea Creditului funciar, dispensând pe societate de o asemenea reînoire de inscripţiune, după ce a stabilit în principiŭ că ipoteca garantéză şi dobânḑile până la plata integrală a creanţeĭ, a înţeles că ele curg şi sunt datorite pe tot timpul cât ţine creanţa societăţeĭ.

Art. 24 din legea Creditului funciar ne spune că creanţa societăţeĭ îşĭ are esistenţa sa până ce debitorul îşĭ achită cea din urmă sumă datorită şi e garantată printr'o ipotecă care are aceeaşĭ durată.

Acéstă ipotecă care, după art. 32, garantéză şi dobânḑile până la plata integrală a creanţeĭ n'are trebuinţă de a fi reînoită, *şi nicĭ o prescripţiune nu curge contra eĭ.*

Art. 87 din legea Creditului funciar declară formal acestea.

Prin consecinţă, dispunându-se în mod formal prin articolele 24, 34 şi 87 din legea Creditului funciar, că ipoteca societăţeĭ duréză fără reînoire de inscripţiune cât ţine şi creanţa societăţeĭ, că ipoteca garantéză şi dobânḑile iarăşĭ fără reînoire de inscripţiune, până la plata integrală a creanţeĭ, şi că prescripţiune nu curge contra ipoteceĭ constituită Creditului funciar, rămâne stabilit, în mod necontestabil, că prescripţiunea cincinală prevĕḑută în art. 1907 Co-

dul civil, nu se póte aplica la dobânḑile stipulate în ipoteca constituită Creditului funciar [1]).

§ 2. *Plăţile prin anticipaţie*

După art. 38 din lege şi 88 din statute, împrumutatul are dreptul a se libera, prin anticipaţie, de datoria contractată, în totalitate saŭ în parte.

Plăţile anticipate se efectuéză în numerar saŭ în scrisurĭ funciare ale emisiuneĭ prevĕḑută în contractul de împrumutare, şi ele se primesc al-pari, orĭ care ar fi cursul lor.

Plata se póte face în numerar înainte de tragerea la sorţĭ a scrisurilor funciare; după tragerea la sorţĭ, ea urmează a se face în scrisurĭ funciare, având cuponul semestruluĭ următor.

In virtutea articolelor 39 din lege şi 87 din statute, când proprietarul va plăti cel puţin a patra parte din datoria sa, este în drept a cere ca celel'alte treĭ sferturĭ, carĭ maĭ rămân, să fie amortisate, de la acéstă epocă, într'un numĕr egal cu acel care a fost determinat la facerea împrumutuluĭ, pentru stingerea datorieĭ întregĭ.

La plata parţială reducerea se face în semestrul următor plăţĭ.

La plata integrală, stingerea împrumutuluĭ se consideră făcută pe prima ḑi a semestruluĭ care urméză aceluia în care s'a făcut plata.

Când debitorul se liberéză de întreaga datorie contractată, fie prin plată prin anticipaţie, fie prin achitarea tutulor anuităţilor, datoria este stinsă şi înscripţiunea ipotecară se radiază.

---

[1]) Aceste observaţiunĭ, asupra cestiunei d'a se sci daca prescripţiunea cincinală se aplică anuităţilor datorite Creditului funciar, sunt reproduse dintr'un studiŭ al meŭ, în această privinţă, publicat în ḑiarul «Dreptul» No. 11 din 1900.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

TITLUL XII

Privilegiile acordate Societăţiĭ Creditului Funciar pentru siguranţa şi împlinirea împrumuturilor

Am arătat deja, în trăsurĭ generale, la titlul I al acesteĭ lucrărĭ (paginele 116 şi 117) carĭ sunt privilegiile acordate societăţilor de Credit Funciar.

Sub acest titlu, vom examina, în detaliŭ, privilegiile de care se bucură societăţile de Credit Funciar, pentru împlinirea datoriilor împrumutaţilor sĕĭ.

Le vom studia, succesiv, în ordinea stabilită de legea Creditului Funciar.

In capitolul I al titlului VI din legea Creditului Funciar se stabilesc drepturile şi mijlócele de execuţiune ce are Societatea în contra împrumutaţilor.

Se prescrie, maĭ întâiŭ, prin art. 54 că «judecătoriĭ nu pot acorda nicĭ un termen pentru plata anuităţilor.»

Acéstă derogare la dreptul comun se justifică cu înlesnire.

După alineatul al 2-lea al articoluluĭ 1101 Cod. Civ. «judecătoriĭ pot, în consideraţiunea posiţiuniĭ debitoruluĭ, să acorde micĭ termene pentru plată şi să oprésca execuţiunea urmăririlor, lăsând lucrurile în starea în care se găsesc.»

Este adevĕrat că, în al treilea alineat al aceluĭ articol, legiuitorul povăţueşte pe judecătorĭ să nu useze de acéstă facultate de cât cu mare reservă.

Se póte, însă, întâmpla ca judecătoriĭ să nu asculte de acéstă povaţă a legiuitoruluĭ şi, împinşĭ de milă pentru debitorĭ, să le acorde termene fórte prejudiciabile pentru interesele Societăţiĭ Creditului Funciar.

Şi în adevĕr, dacă împrumutaţiĭ la Societate nu'ĭ

plătesc la timp anuitățile datorite, nicĭ ea nu póte să achite cu exactitate cupónele purtătorilor scrisurilor funciare.

Tot în scopul de a nu se împedica plata regulată a anuităţilor, art. 55 dispune că «acéstă plată nu póte fi oprită prin nicĭ o oposiţiune.»

Legiuitorul a voit ca nicĭ creditoriĭ societăţiĭ, cum ar fi de pildă purtătoriĭ de scrisurĭ funciare neplătiţĭ de dobânda lor la scadenţă, nicĭ creditoriĭ debitoruluĭ societăţiĭ să nu pótă face vre o poprire, în mâinile acestuĭ din urmă, care ar paralisa plata anuităţiĭ.

Legiuitorul întrebuinţéză cuvîntul *anuitate* şi, ast-fel, s'ar putea înţelege că ar fi vorba de o datorie pe un an întreg.

Articolele, însă, 36 şi 37 din legea Creditului Funciar şi 86 şi 87 din statute, stipulând că orĭ-ce semestru neplătit la scadenţă aduce de drept dobândă în folosul societăţiĭ, şi orĭ-ce semestru neplătit, după o lună de la punere în întârdiere, face datoria exigibilă, explică lămurit adevĕratul înţeles al cuvîntuluĭ anuitate, arată că ea represintă datoria pe un semestru.

La regula stabilită în articolul 55 din legea Creditului Funciar, se face o singură excepţiune, prin acelaşĭ articol, în favoarea statutuluĭ, recunoscând că numai el va avea un drept de precădere, pentru acoperirea impositului.

Ca excepţiune la o regulă generală, ea trebuie strict interpretată; şi, ast-fel, favórea statutuluĭ caută să fie mărginită numaĭ la casul de acoperirea impositului.

Aşa aŭ hotărît şi instanţele nóstre judecătoreştĭ.

Nicĭ unul din privilegiile, acordate Societăţiĭ Creditului Funciar prin art. 54 şi 55, maĭ sus notate, nu cuprinde şi mijlócele ce are Societatea d'a sili pe împrumutat să'şi plătéscă datoria

Acele mijlóce, ne spune art. 56 din lege că, sunt date Societăţiĭ, în cas de neplată a anuităţilor la termen, pe de o parte de dreptul comun, care îĭ permite, ca orĭ-căruĭ creditor, să urmăréscă pe debitor direct, prin acţiune personală, în tóte bunurile sale, saŭ indirect, prin popriri făcute în mânile debitorilor luĭ; iar, pe de altă parte, ea găseşte acele mijlóce în facultatea, care îĭ este acordată de legea eĭ specială, d'a secuestra şi vinde imobilele ipotecate după regulele stabilite prin acea lege.

Dinaintea instanţelor nóstre judecătoreştĭ s'a pus întrebarea dacă Societatea Creditului funciar, recurgând la dreptul comun pentru urmărirea debitorilor săĭ, maĭ poate invoca privilegiile acordate eĭ de legea sa specială.

Jurisprudenţa constantă a instanţelor nóstre judecătoreştĭ a dat un rĕspuns afirmativ la această cestiune.

Inalta nóstră Curte de Casaţie secţia I prin decisiunea sa cu No. 430 din 1897 a recunoscut că: «de şi Societatea Creditului funciar a luat calea secuestruluĭ din procedura civilă, pentru urmărirea debitoruluĭ sĕŭ, şi n'a usat de facultatea ce îĭ acordă art. 57, din legea sa specială, d'a se pune în posesia moşieĭ, acésta nu modìfică în nimic dreptul acordat eĭ, prin acel articol, de a nu ţine în sémă contractele de arendare făcute, fără ştirea şi consimţimântul sĕŭ.»

Iar, prin decisiunea sa cu No. 444 din 29 Noembre 1902 a statuat că:

«Societatea Creditului funciar, prin articolul 56 din legea şi statutele eĭ, reservându-şĭ într'un mod expres, pe lângă privilegiile speciale şi toate drepturile ce aparţin orĭ căruĭ creditor, ea póte, în această calitate şi în virtutea articoluluĭ 1718 Cod. civil, după care toată averea debitoruluĭ este gagiul cre-

ditorului, să secuestreze şi să urmărească averea mişcătóre ce se află pe imobilul ipotecat, maĭ nainte chiar de a fi pusă în posesiunea aceluĭ imobil Prin acésta nu se vìolează art. 1828 Cod. civil; căcĭ, acest articol, aducând o restricţiune la regula generală, el nu-şĭ găseşte aplicarea de cât în casul vînḑăriĭ imobilelor».

La 1903, cu ocasia modificăriĭ unor articole din legea şi statutele Creditului funciar, s'a consacrat jurisprudenţa constantă a instanţelor nóstre judecătoreştĭ prin un text positiv de lege, adăogându-se la articolul 56 următorul aliniat:

«Orì care ar fi calea luată de societate, fie acea a procedurii sale speciale, fie acea a dreptului comun, ea îşĭ păstrează toate drepturile şi privilegiile acordate eĭ prin legea şi statutele Creditului funciar.

La această regulă generală s'a adus o singură excepţiune prin un al treilea aliniat, creat de comitetul delegaţilor Camerii articolului 56 şi care dispune că:

«Vînḑarea imobilelor, însă, se va face numaĭ conform dispositiunilor legiĭ sale speciale».

Până la modificarea, în 1903, şi a articoluluĭ 56 din legea Creditului funciar, se discuta cestiunea d'a se şti dacă asupra fructelor şi veniturilor în genere şi a mobilelor corporale de orĭ-ce natură, aflate pe moşie, Societatea avea privilegiu, înaintea orĭ căruĭ alt creditor, afară de stat, pentru impositele datorite.

Majoritatea instanţelor nóstre judecătoreştĭ, întemeiată pe art. 55 din legea Creditului funciar, n'a recunoscut de cât statuluĭ preferinţă, faţă de creanţa societăţiĭ, şi numaĭ pentru imposite datorite.

La camera deputaţilor, comitetul delegaţilor chemat a se pronunţa asupra modificăriĭ adusă în 1903, de Adunarea generală a Primeĭ Societăţĭ de Credit Român din Bucureştĭ articoluluĭ 56 din legea Creditu-

luĭ funciar, a maĭ dat aceluĭ articol, încă două aliniate în următórea coprindere :

«In cas de concurs de urmăriri între Societate şi alţĭ creditorĭ asupra fructelor şi veniturilor în genere, şi a mobilelor corporale de orĭ-ce natură, Societatea va avea privilegiŭ înaintea orĭ-căruĭ alt creditor, afară de Stat pentru impositele datorite şi de creditoriĭ privilegiaţĭ prevĕduţĭ de art. 1729 şi de aliniatele 2, 4 şi 5 de sub art. 1730 din Cod. civil.

In urma discuţiunilor ridicate în Adunarea deputaţilor asupra redacţiuniĭ date de comitetul delegaţilor alineatuluĭ 4 de maĭ sus al art. 56, privitor la casul de concurs de urmăriri între societate şi alţĭ creditorĭ asupra fructelor şi veniturilor în genere şi a mobilelor corporale de orĭ-ce natură, s'a adăogat cuvîntul «aflate pe moşie» şi cu acest adaos s'a votat de Adunarea deputaţilor acel aliniat.

După disposiţiunile coprinse într'însul resultă că :

1º Numaĭ când esistă urmăriri şi din partea Societăţiĭ şi din partea altor creditorĭ, aceştĭ din urmă aŭ dreptul a invoca privilegiele şi preferinţa lor.

2º Creditoriĭ carĭ invócă dreptul lor de preferinţă trebuie să dovedéscă, în mod legal şi necontestat, esistenţa reală a causeĭ care a dat nascere creanţeĭ lor privilegiată.

In acest sens s'aŭ pronunţat instanţele nóstre judecătoreştĭ.

Să examinăm, în parte, pe fie-care din aceĭ creditorĭ privilegiaţĭ, faţă de carĭ creanţa societăţiĭ nu va avea preferinţă :

a) Statul pentru imposite datorite.

Incontestabil este că nu póte fi vorba de cât pentru impositele directe datorite de moşia, ale căreĭ fructe şi venituri în genere, de orĭ ce natură aflate pe dânsa se urmăresc de Creditul funciar şi de Stat.

Nu póte Statul se invóce dreptul sĕŭ de preferinţă

pentru imposite datorite de un alt imobil, nicĭ pentru sume ce ar avea să ia de la debitorul sĕŭ din alte cause, fie chiar pentru contribuţiunĭ indirecte.

Notăm aci o recentă decisiune a Curţiĭ de Apel din Bucureştĭ, secţia I cu No. 136 din 28 Maiŭ 1905, admirabil motivată, prin care nu se recunósce Statuluĭ dreptul de preferinţă, faţă de creanţa Creditului funciar, nicĭ pentru taxa de înregistrare a succesiunilor.

«Avênd în vedere, dice Curtea de Apel, că în speţă debitorul Statuluĭ nu este Căpitanul D. P. ci soţia sea, în calitate de legatară universală, care acceptând succesiunea, era obligată să plătéscă taxele de înregistrare prevĕdute de lege;

«Că, întru cât privilegiul Statuluĭ pentru taxele de înregistrare trebuie să se execute asupra averiĭ acesteia, el remâne fără efect faţă cu ipoteca societăţiĭ Creditului funciar urban din Bucureştĭ;

«Avênd în vedere, în afară de aceasta, că, conform art. 1725 Cod civil, tesaurul public neputând obţine nicĭ un privilegiŭ în contra drepturilor persónelor de al treilea dobândite de maĭ dinainte, creanţa Statuluĭ pentru taxa de înregistrare, născută în momentul deschideriĭ succesiuneĭ, posterior ipoteciĭ Creditului funciar consimţită înaintea morţiĭ séle de către Căpitanul D. P., care n'a avut nicĭ un raport juridic cu Statul, nu póte să primeze acéstă ipotecă;

«Avênd în vedere, asemenea că, în virtutea art. 48 din legea timbruluĭ din 1886, aplicabil în speciă şi art. 63 din noua lege, taxele de înregistrare nu se plătesc de cât asupra activuluĭ net, deducându-se tóte datoriile succesiuneĭ; că, de aci resultă că succesiunea nu formézǎ un patrimoniŭ pentru moştenitor de cât după ce se scot sarcinele ce o apasă; că, prin urmare, creditoriĭ succesiuneĭ, în speţă Cre-

ditul funciar, trebue despăgubit cu preferință înaintea creditorilor eredeluĭ, Statul ;

«Avênd în vedere, că, în basa art 58 din legea sa constitutivă, Creditul funciar are un privilegiŭ special asupra veniturilor imobilelor ce-ĭ sunt afectate cu ipotecă, pentru asigurarea plăţiĭ regulată a anuităţilor împrumuturilor séle, pe când din contră, Statul pentru plata taxelor de înregistrare are, pe baza art. 60 al legiĭ din 1886 şi art. 76 al noueĭ legĭ a timbruluĭ, un privilegiŭ general asupra averiĭ mobilă şi imobilă a debitoruluĭ sĕŭ, moştenitorul ;

«Că este, generalmente, admis că privilegiele generale aŭ rang după cele speciale ; că, în virtutea acestuĭ principiŭ, un privilegiŭ general asupra averiĭ mobilă şi imobită se va exercita, maĭ întâiŭ, asupra bunurilăr neafectate de un privilegiŭ special şi numaĭ în caz de insuficienţă se va întinde şi asupra acestor bunuri luând rang, însă, după privilegiul special ;

«Că, asemănat acesteĭ regule, creanţa Societăţiĭ Credituluĭ, care a luat naştere, prin neplata ratelor exigibile, înainte de creanţa tesauruluĭ rezultând din succesiunea defunctuluĭ Căpitan D. P., deschisă în urma exigibilităţiĭ ratelor Credituluĭ, trebue să fie achitată cu precădere din veniturile imobiluluĭ, rămânînd ca Statul să vie în urmă pentru plata taxelor de înregistrare datorite de moştenitorĭ ;

«Avênd în vedere că nicĭ după art. 8 din legea de urmărire, care recunósce tesauruluĭ un drept de privilegiŭ asupra întregeĭ averĭ a debitoruluĭ, înainte de orĭ-ce datorie particulară şi nicĭ din art. 58 din legea Societăţiĭ Credituluĭ funciar care obligă pe Societate ca : din veniturile imobiluluĭ luat în posesie, să achite drepturile tesauruluĭ, nu resultă, cum pretinde ministerul de finanţe, prioritatea privilegiuluĭ general al Statuluĭ pentru perceperea taxelor de în-

registrare asupra privilegiuluĭ special al Creditului, pentru plata ratelor datorite, de óre-ce, amândouă aceste texte sunt relative la contribuţiunile directe, iar nu la taxele de înregistrare, carĭ sunt contribuţiunĭ indirecte şi carĭ sunt regulate prin legĭ speciale, art. 60 din legea timbruluĭ de la 1886 sub imperiul căreia s'a deschis succesiunea defunctuluĭ căpitan D. P. şi art. 76 din noua lege».

Pentru aceste considerante, atât de fundate în drept, Curtea de Apel recunóşte Creditului funciar Urban din Bucureştĭ dreptul ce-ĭ conferă ipoteca luată în imobilul defunctului căpitan D. P. şi obligă pe Ministerul finanţelor să ridice urmărirea efectuată asupra chiriilor aceluĭ imobil.

b) Pe lânga creanţa privilegiată a Statuluĭ pentru imposite datorite, alineatul 4 al articoluluĭ 56 din legea Creditului funciar, maĭ pune, ca primind creanţa Societăţiĭ Creditului funciar şi creanţele privilegiate asupra tutulor mobilelor, prevăḑute de art. 1729 Cod. civil, carĭ sunt maĭ jos arătate şi se esercită în ordinea următoare :

1⁰ «Cheltuelile de judecată făcute în interesul comun al creditorilor, cărora li se opune privilegiul Creditului funciar.

2⁰ «Cheltuelile îngropăriĭ debitoruluĭ, în raport cu condiţiunea şi starea defunctuluĭ.

3⁰ «Cheltuelile bóleĭ celeĭ de pe urmă în curs de un an.

4⁰ «Salariul ómenilor de serviciŭ pentru un an trecut şi restul datorieĭ din anul curent.

«Salariul de şease lunĭ al calfelor de prăvălie şi salariul pe o lună al lucrătorilor cu ḑiua.

5⁰ «Preţul obiectelor de subsistenţă date debitoruluĭ şi familieĭ sale în curs de şease lunĭ».

c) Aliniatul 4 al articoluluĭ 56 din legea Creditului funciar nu dă drept de întîitate creanţeĭ Socie-

tăţeĭ Credituluĭ funciar nicĭ faţă de creanţele privilegiate asupra óre căror mobile prevăḑute în alineatele 2, 4 şi 5 de sub articolul 1730 cod. civil şi carĭ sunt următórele :

1⁰ «Sumele datorite pentru sămânţe, saŭ pentru cheltuiala recolteĭ anuluĭ curent, asupra preţuluĭ acesteĭ recolte, şi sumele datorite pentru instrumente de esploataţiune pe preţul acestor instrumente ; în ambele casurĭ cu preferinţă, chiar înaintea proprietaruluĭ moşieĭ pentru privilegiul arendeĭ.

2⁰ «Cheltuelile făcute pentru conservarea lucruluĭ.

3⁰ «Preţul pentru lucrurĭ mobile neplătite, daca se află încă în posesiunea debitoruluĭ, chiar şi în casul când a cumpărat cu termen de plată.

«Dacă vînḑarea s'a făcut fără termen de plată vînḑătorul póte chiar să revendice obiectele vîndute, pe cât timp se află în posesiunea cumpărătoruluĭ, şi poate să împiedice revinderea acelor lucrurĭ, dacă însă a făcut cererea sa în termen de opt ḑile după predarea lucrurilor şi dacă lucrurile se află încă tot în starea în care se găsiaŭ la timpul trădăriĭ lor.

«Perderea acţiuniĭ de revendicare aduce cu sine şi perderea acţiuniĭ resolutorie a contractuluĭ vînḑăriĭ, în privinţa celor-l'alţĭ creditorĭ».

Maĭ repetăm că tóte creanţele privilegiate maĭ sus notate, nu se pot opune creanţeĭ Credituluĭ funciar, de cât numaĭ dacă existenţa lor este justificată în mod necontestabil.

In Adunarea deputaţilor s'a adăogat la articolul 56 din legea Credituluĭ funciar şi ultimul sĕŭ alineat prin care se stabileşte că, «nu se derógă întru nimic la art. 15. alineatul ultim din legile promulgate la 28 Martie 1894 şi 31 Martie 1895 pentru înfiinţarea Băncei Agricole.

Alineatul din suscitatele legĭ, pe care l'a avut în vedere legiuitorul este acela prin care se dispune că :

«Pentru a respecta drepturile şi interesele Societăţilor de Credit funciar rural, banca agricolă nu va putea acorda împrumuturĭ pe gagiu proprietarilor şi arendaşilor moşiilor ipotecate la aceste credite, întru cât nu vor fi achitate saŭ nu se vor achita ratele datorite acestor credite şi ajunse la scadenţă».

Daca, dar, banca agricolă, nu se va conforma acestor dispositiunĭ, ea nu va putea opune privilegiul seŭ creanţeĭ Credituluĭ funciar.

Am vĕdut maĭ sus că Societatea Credituluĭ Funciar, pentru împlinirea sumelor ce are să primeşcă de la împrumutaţiĭ seĭ, póte recurge orĭ la mijlócele de urmărire, prevĕdute de dreptul comun, orĭ la secuestrarea şi vîndarea imobilului ipotecat după regulile stabilite în legea sa specială.

Vom arăta, dar, cum se face după legea sa specială secuestrarea şi vîndarea imobiluluĭ ipotecat.

Vom începe cu secuestrarea.

§ 1. Despre secuestrare

Inainte de a expune natura secuestrăriĭ, formele cu care ea se face şi efectele eĭ faţă de debitor şi de cel d'al treilea, vom examina în ce consistă privilegiul Societăţiĭ asupra veniturilor imobiluluĭ ipotecat pe care se întemeiază dreptul de secuestrarea imobiluluĭ.

A

Privilegiile Credituluĭ funciar, asupra veniturilor imobiluluĭ ipotecat.

I

Intr'o ipotecă constituită Credituluĭ Funciar, ceea ce'ĭ este, maĭ ales, afectat pentru garantarea anuităţilor datorite luĭ, este venitul imobiluluĭ ipotecat.

Atât din legea cât şi din statutele Credituluĭ Fun-

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ciar resultă, fără îndoială, că în ideia legiuitoruluĭ a fost ca anuităţile datorite de împrumutaţi să se ia de Creditul Funciar din veniturile moşieĭ ipotecate, şi să se evite, pe cât va fi cu putinţă, deposedarea definitivă a proprietaruluĭ, în întârziere, prin vînḑarea imobilului ipotecat.

Scopul pentru care s'a înfiinţat Creditul Funciar a fost d'a veni în ajutorul proprietarilor, iar nu d'a-ĭ expropria.

Articolul 1 din legea Creditului Funciar spune, lămurit, că scopul înfiinţăreĭ acesteĭ instituţiunĭ este de a procura proprietarilor, carĭ ar voi să se împrumute cu ipotecă, putinţa d'a se libera prin anuităţĭ cu lungĭ şi scurte termene.

Ideia legiuitoruluĭ, că aceste anuităţĭ trebuie să se plătéscă din veniturile imobiluluĭ ipotecat, se manifestă prin disposiţiunile art. 74 al statutelor, carĭ impun Societăţiĭ Creditului Funciar să nu priméscă în garanţie de cât proprietăţĭ carĭ produc un venit durabil şi sigur.

Aceiaşĭ idee o conţine şi art. 82 din aceleaşĭ statute, care cere ca, în nicĭ un cas, anuitatea la care se obligă împrumutatul să nu fie maĭ mare de cât venitul total al proprietăţeĭ.

Aceiaşĭ idee a legiuitoruluĭ, în fine, reiese şi din drepturile şi privilegiile acordate Creditului Funciar asupra venituluĭ imobiluluĭ ipotecat.

Aşa, prin ultimul alineat al articoluluĭ 57 din legea Creditului Funciar se dă dreptul societăţiĭ a nu ţine în sémă contractele de arendare neaprobate de dênsa; prin primul alineat al art. 58 din aceeaşĭ lege se autorisă societatea a lua veniturile saŭ recoltele aflate pe moşie, orĭ-care ar fi oposiţiunea saŭ poprirea; şi, prin ultimul alineat al art. 59 din legea Creditului Funciar se acordă societăţeĭ facultatea d'a arenda imobilul ipotecat pe termen de 5 anĭ.

Contractele de împrumut încheiate de proprietarĭ cu societatea sunt stabilite pe aceleaşĭ base.

Pentru ce atâtea drepturĭ şi privilegiĭ asupra veniturilor, dacă ele n'ar fi fost considerate ca principala garanţie a plăţiĭ anuităţilor?

Pe lângă acestea, ceea-ce mai face a se vedea că legiuitorul a înţeles a garanta, în principal, plata anuităţilor în veniturile imobiluluĭ ipotecat, este că pentru vînḑarea imobiluluĭ legea a fixat termene fórte lungĭ.

Şi în adevĕr, în cas de neplată a uneĭ anuităţĭ, Societatea Credituluĭ Funciar, conform art. 37 din legea Credituluĭ Funciar, trebue să facă proprietaruluĭ o somaţiune d'a plăti sumele datorite. După expirarea uneĭ lunĭ de la primirea aceleĭ somaţiunĭ de către proprietar, daca acesta nu plăteşte şi societatea trebue să'ĭ pună imobilul în vînḑare, ea este datóre, conform art. 61 din lege, să facă proprietaruluĭ alte două somaţiunĭ din şase în şase lunĭ. In cas ca proprietarul să nu'şĭ plătéscă datoria nicĭ în termen de un an de la semnificarea celor două somaţiunĭ, atuncĭ societatea póte cere tribunaluluĭ vînḑarea imobiluluĭ, vînḑare care după art. 62 din aceeaşĭ lege cată să se facă în treĭ lunĭ din ḑiua publicăreĭ în *Monitor*.

Pentru ca societatea, dar, să ajungă a vinde imobilul ipotecat trebue să trécă aprópe douĭ anĭ.

Se ştie că societatea Credituluĭ Funciar nu dă împrumutul proprietaruluĭ în numerar, ci în efecte, carĭ se negociază pe piaţă şi ale căror cupóne se plătesc de societate la 1 Ianuarie şi 1 Iulie st. n. al fie-căruĭ an, din anuităţile semestriale ce proprietarul se obligă a vĕrsa în casa societăţiĭ la 1 Maiŭ şi 1 Noembrie st. n. din fie-care an.

In cas de neplată la termen a anuităţilor semestriale datorite de proprietarĭ, daca societatea ar fi

trebuit, pentru plata cupónelor, să aştepte preţul eşit din vînḑarea imobiluluĭ, ar fi ajuns în scurtă vreme la lichidare; căcĭ, până la împlinirea celor douĭ anĭ aĭ vînḑĕriĭ, n'ar fi avut de unde să plătéscă atâtea cupóne devenite exigibile.

Putea óre legiuitorul să expuie societatea Creditului Funciar la o asemenea desastrósă situaţiune, el care a îngrădit existenţa sa cu atâtea garanţiĭ?

Evident este că, daca legiuitorul a fixat termene atât de lungĭ pentru vînḑare, a fost numaĭ pentru că vînḑarea a considerat'o ca o mĕsură extremă şi a creḑut că societatea este îndestul de garantată pentru plata anuităţilor datorite eĭ, în veniturile imobiluluĭ ipotecat.

Aceste venituri legea le-a atribuit în acest scop Credituluĭ Funciar, maĭ în mod exclusiv.

Privilegiile şi drepturile acordate societăţeĭ asupra veniturilor imobiluluĭ ipotecat pentru garantarea plăţeĭ anuităţilor sunt considerabile.

In Franţa s'a întrebat care să fie fundamentul acestor privilegiĭ acordate Credituluĭ Funciar, şi s'a rĕspuns că: «existenţa societăţeĭ de Credit Funciar fiind considerată ca de interes general, se póte ḑice că interesul general este fundamentul acestor privilegiĭ» [1].

Daca în Franţa existenţa societăţilor de Credit Funciar s'a considerat ca de interes general, cu atât maĭ mult ea trebue să fie privită ast-fel la noĭ.

Ştiut este cât de împovărată era proprietatea nóstră funciară înainte de înfiinţarea creditelor funciare şi cum acestea aŭ scăpat'o din mîinile cămătarilor şi aŭ făcut'o să prospere.

In Franţa, şi doctrina şi jurisprudenţa recunosc, în mod maĭ unanim, că venitul imobiluluĭ ipotecat

[1] Louis Donaud, «Les privileges du Crédit foncier et les droits des tiers», pag. 121.

societăţii Credituluĭ Funciar este special afectat la plata anuităţilor şi că'ĭ aparţine eĭ cu privilegiŭ şi preferinţă.

Daca invocăm doctrina şi jurisprudenţa francesă o facem pentru că legea Credituluĭ nostru Funciar este aproape copiată după decretul din 28 Februarie 1852, prin care s'a înfiinţat Creditul Funciar în Franţa.

De s'a adus prin legea nóstră óre-carĭ modificărĭ, la citatul decret, acele modificărĭ aŭ fost făcute pentru a asigura şi maĭ mult drepturile şi privilegiile societăţeĭ Credituluĭ nostru Funciar asupra venituri-lor imobiluluĭ ipotecat. Ast-fel, prin legea nóstră, după cum am arĕtat deja, s'a dat dreptul societăţeĭ, în termenĭ formalĭ, d'a nu ţine în sémă contractele de arendare nerecunoscute de dênsa şi i s'a acordat facultatea d'a arenda imobilul ipotecat pe termen de cincĭ anĭ, dispositiunĭ carĭ nu există în decretul din 28 Februarie 1852.

Cu tóte că în Franţa Creditul Funciar nu se bucură şi de aceste drepturĭ, totuşĭ, şi acolo este stabilit, fără contestare, că veniturile imobiluluĭ ipotecat aparţin Credituluĭ Funciar, în mod exclusiv şi cu preferinţă înaintea tutulor, spre despăgubirea sa de anuităţile datorite cu dobânda lor, cheltuelĭ şi alte accesoriĭ.

«Gândindu-ne, d'altmintrelea, ḑice d. Josseau, la natura contractuluĭ intervenit între împrumutat şi societate, vedem că venitul imobiluluĭ este afectat la plata anuităţeĭ [1])».

«Venitul imobiluluĭ, observă Louis Donaud, este în special afectat la plata anuităţeĭ; debitorul nu póte păstra pe cel d'întâiŭ şi a se abţine de a plăti pe cea d'a doua...

«Legea maĭ cere ca societatea să pótă lua fructele

[1]) «Traité du Crédit foncier», par J. B. Josseau, pag. 423. vol. I.

imobiluluĭ cu privilegiŭ. Cuvêntul acesteĭ disposiţiunĭ este lesne de înţeles, şi nicĭ un creditor nu s'ar putea plânge de acésta, pentru că societatea este înscrisă în primul rang, şi toţĭ câţĭ aŭ tratat cu proprietarul aŭ cunoscut situaţiunea luĭ faţă de dênsa [1])».

Maĭ tóte instanţele nóstre judecătoreştĭ aŭ recunoscut că veniturile moşieĭ ipotecate societăţeĭ Creditului Funciar sunt afectate eĭ ca garanţie pentru plata anuităţilor.

Inalta nóstră Curte de casaţie şi justiţie secţia I, prin decisiunea sa cu No. 430 din 1897, stabileşte în mod categoric că: «Imprumutul ipotecar grevéză moşia şi veniturile eĭ, abstracţiune făcênd de proprietar saŭ de ceĭ ce vor fi obţinut posterior împrumutuluĭ orĭ-ce alte drepturĭ de la dênsul.»

In acelaş sens s'aŭ pronunţat şi Curţile de apel din Iaşĭ, Bucureştĭ, Craiova şi Galaţĭ precum şi diferitele tribunale dinaintea cărora s'a discutat acéstă cestiune.

II.

Acum să vedem de când iaŭ naştere drepturile şi privilegiile Creditului Funciar asupra veniturilor imobiluluĭ, faţă cu terţiĭ.

Atât jurisprudenţa francesă cât şi maĭ tóte instanţele nóstre judecătoreştĭ, carĭ aŭ avut a se pronunţa asupra acesteĭ cestiunĭ, aŭ statuat că privilegiul creditului funciar asupra venituluĭ imobiluluĭ ce 'ĭ este ipotecat ia naştere, faţă de terţiĭ, din momentul ce s'a înscris actul de împrumutare al societăţeĭ în registrul de ipotecĭ al tribunalulului situaţiuniĭ imobiluluĭ.

Reproducem maĭ jos unele din considerantele pe carĭ se întemeiază hotărârea tribunaluluĭ din Nice

[1]) Louis Donaud, Les privilèges du Crédit foncier et les droits des tiers», pag. 121.

de la 11 August 1890, pentru resolvarea acesteĭ cestiunĭ în sensul maĭ sus expus şi carĭ considerante aŭ fost adoptate prin decisiunea Curţeĭ de apel din Aix de la 2 Maiŭ 1891.

«Dreptul societăţeĭ la perceperea exclusivă a fructelor, ḑice acea hotărâre, se naşte din ḑiua chiar în care dreptul sĕŭ ipotecar a devenit eficace faţă cu terţiĭ, prin inscripţiunea care 'l a manifestat. El a fost dobândit din chiar acea ḑi. El primézĕ, prin consecinţă, dreptul locatarilor carĭ aŭ obţinut chitanţe anticipate de chirie, de şi aceste chitanţe vor fi fost consimţite înaintea venireĭ secuestruluĭ, dacă, d'altmintrelea, ele sunt posterióre inscripţiuneĭ luată în virtutea contractuluĭ de împrumutare.

«Debitorul n'a putut prin asemenea chitanţe să răpéscă Creditului Funciar un drept care 'i-a fost atribuit maĭ dinainte prin dispositiunea legeĭ şi care este legat de titlul sĕŭ.

«Sistema contrară ar avea de efect să favoriseze frauda, să distrugă saŭ să paraliseze drepturĭ anterióre în profitul unor drepturĭ posterióre ca dată şi de a face ilusorie garanţia asigurată societăţeĭ Creditului Funciar, prin decretul din 28 Februarie 1852. Toţĭ fiind datorĭ să cunóscă legea, locatariĭ carĭ aŭ achitat chiriile trebue să 'şĭ impute lor că nu s'aŭ informat, înainte de a face aceste plăţĭ, despre situaţiunea ipotecară a proprietaruluĭ [1])».

Aceeaşĭ părere o susţin şi instanţele nóstre judecătoreştĭ.

«Considerând. ḑice Inalta nóstră Curte de casaţiune, că prin înscrierea contractuluĭ de împrumut, stipulaţiunile cuprinse într'ênsul şi conforme, de altmintrelea, cu dispositiunile legeĭ, aŭ primit publi-

[1]) «Les privilèges du Crédit fonciet et les droits de tiers», par Louis Donaud, pag. III, No. 178.

citatea necesară spre a putea fi cunoscute şi oposabile terţiilor; că, decĭ, contractantul ce în urmă închee cu împrumutatul un contract de arendă, nu póte excipa de buna sa credinţă, faţa de dispositiunile precise ale art. 57 din legea Creditului Funciar, care presupune cunoscut de terţiĭ contractul înscris [1])».

După cum vedem, Inalta nóstră Curte de casaţiune şi justiţie recunóşte şi dênsa că dreptul societăţeĭ la luarea exclusivă a veniturilor imobiluluĭ pentru incasarea anuităţilor datorite, ia naştere din ḑiua chiar în care dreptul sĕŭ ipotecar a devenit eficace, faţă cu terţiĭ, prin inscripţiunea luĭ în registrul de ipotecĭ.

III.

Drepturile şi privilegiile societăţiĭ asupra veniturilor, decurgênd din legea sa specială şi din contractul de împrumut încheiat cu proprietarul, iaŭ naştere, după cum am arĕtat, faţă de terţiĭ, din momentul în care actul de împrumut a fost dat publicităţeĭ prin inscripţiunea luĭ în registrul de ipotecĭ; şi ele nu se sting de cât numaĭ când contractul de împrumut se desfiinţéză prin achitarea integrală a sumeĭ împrumutate de către proprietar.

Faţă cu cele până aicĭ expuse, rĕmâne învederat că ceĭ carĭ contractéză cu un proprietar sunt datorĭ să cerceteze cu cea maĭ mare scrupulositate situaţia luĭ ipotecară.

Daca proprietarul se află angajat către Creditul Funciar cu ipotecă, contractanţiĭ, posteriorĭ acesteĭ ipotecĭ, sunt ţinuţĭ să observe cu atenţiune dispositiunile din contractul de împrumutare încheiat de

[1]) Decisiunea Curţeĭ de casaţiune secţia I, cu No. 430 din 1897. In acelaşĭ sens Curtea de apel din Iaşĭ, secţia II, şi cea din Craiova, secţia II, în 1898.

proprietar cu societatea şi cele prescrise de legea şi statutele Creditului Funciar şi să se conformeze lor; alt-fel, eĭ riscă să'şĭ vadă periclitate drepturile lor [1]).

B

Cum se face secuestrarea

I

Legiuitorul acordând societăţilor de Credit funciar privilegiu asupra veniturilor imobilelor ipotecate lor, a trebuit să le dea şi mijlócele necesariĭ pentru a pune mâna, în mod efectiv, pe acele venituri, în cas când proprietariĭ nu-şĭ achită dintr'însele anuităţile împrumuturilor contractate cu Societatea; căcĭ, fără acele mijlóce, nu s'ar fi putut îndeplini voinţa legiĭ d'a se plăti anuităţile din veniturile imobiluluĭ ipotecat.

Unul din acele mijlóce, am spus că este şi secuestrarea imobiluluĭ ipotecat, după procedura specială a legiĭ Creditului Funciar.

Ce este această secuestrare a imobiluluĭ?

Nu putem rĕspunde maĭ bine la această cestiune, de cât reproducând observaţiunile şi părerea luĭ Louis Donaud în această privinţă.

«Toţĭ autoriĭ, dice el, recunosc că dreptul de secuestru acordat Creditului funciar prin decretul din 28 Fevruarie 1852, nu este, adevĕrat vorbind, nicĭ acela determinat de articolele 1055 (1626 rom.) şi următoarele din Cod. civil, nicĭ acela resultând din amanet, deposit saŭ din anticresă. Cu tóte acestea, ceĭ maĭ mulţĭ se silesc să caute analogiĭ între secuestrul special şi aceste instituţiunĭ din dreptul nostru civil; şi, cum fie-care îşĭ are preferinţele luĭ,

[1]) Aceste observaţiunĭ relative la privilegiul Societăţiĭ Creditului Funciar asupra veniturilor imobilelor ipotecate sunt reproduse dintr'un studiŭ al meŭ publicat în diarul «Dreptul» No. 44 din 1899.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

diverse regule resultă din comparaţiile lor. Nu-ĭ vom urma pe acest teren.

«Falsele analogiĭ duc la false consecinţe, şi ni se pare că dacă cineva voeşte să studieze o situaţiune juridică, trebue, înainte de toate, să se întrebe ce este ea; în urmă, este numaĭ o simplă curiositate d'a căuta cu ce sémănă ea.

«Secuestrul Creditului fonciar se deosebeşte lămurit de toate contractele, gagiu, amanet, deposit, secuestru, mandat saŭ anticresă, prin acea că el este o cale de execuţiune; capitolul II titlul IV, al decretuluĭ care îl organisează, are ca rubrică» *despre drepturile şi mijlócele de esecutare ale Societăţiĭ contra împrumutaţilor*. (Aşa este şi în legea Creditului nostru funciar). Aceasta ar putea să ne facă a'l apropia de secuestrul judiciar, dar ţinându-l mult depărtat de el; căcĭ, secuestrul judiciar este o măsură conservatóre şi acel care ne ocupă n'are numaĭ acest caracter; apoĭ art. 1961 codul civil (1632 rom.) protestéză contra acesteĭ comparaţiunĭ; între Creditul funciar şi debitorul sĕŭ nu este vorba nicĭ de «*mobile poprite*» nicĭ de un «*litigiu asupra proprietăţiĭ saŭ posesiuneĭ unuĭ imobil saŭ unuĭ lucru mobil*», nici de «*lucrurĭ oferite de un debitor spre liberarea sa*», şi pe carĭ creditorul nu le acceptă. Maĭ mult de cât atât, secuestrul din decretul de la 1852 nu pune în causă de cât pe Creditul funciar şi pe împrumutat, pe când secuestrul ordinar presupune treĭ părţĭ, cel puţin: depositarul şi douĭ deponenţĭ. Afară de acestea, el nu are nicĭ aceleaşĭ mijlóce, nicĭ aceleaşĭ resultate ca diversele instituţiunĭ cu carĭ s'a căutat a se asemăna. De aceea, şi autoriĭ nu-şĭ iaŭ puntele lor de comparaţie dintr'un singur capital din cod ci, aprópe, din maĭ tóte». [1])

[1]) Les privilèges du Crédit foncier et les droits des tiers. pag. 102, 103.

Louis Donaud este de părere că: «idea legiuitoruluĭ este mult maĭ simplă de cât acelea carĭ i s'aŭ atribuit. Imprumutând legislaţiunelor germane instituţiunea societăţilor de Credit funciar, le a luat, în acelaş timp, potrivind'o cu legile şi obiceiurile nóstre, instituţiunea secuestruluĭ (secuestrarea) care îĭ este un ajutor indispensabil şi logic».

Legea Creditului nostru funciar, adoptând cuvîntul de «secuestrare», pune şi maĭ în evidenţă origina ideiĭ secuestruluĭ imobiluluĭ.

Mĕsura acésta de secuestrare a imobiluluĭ este luată de legiuitorul nostru după decretul de la 1852, pentru înfiinţarea Creditului funciar din Franţa.

Esistă însă óre-carĭ deosebirĭ între disposiţiunile din ḑisul decret şi acelea stabilite de legiuitorul nostru.

Intâiŭ. In decret nu se specifică care preşedinte este competent a da ordonanţa de punere în posesiune, acela al tribunaluluĭ domiciliuluĭ debitoruluĭ, saŭ acela al tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ? Această nelămurire face că, în Franţa, Creditul funciar este nevoit, pentru a înlătura orĭ-ce contestaţiune, să ceară ordonanţa de punere în posesiune, atât preşedinteluĭ tribunaluluĭ domiciliuluĭ debitoruluĭ, cât şi preşedinteluĭ tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ.

La noĭ legiuitorul dispune in mod expres că preşedintele tribunaluluĭ, situaţiuneĭ imobiluluĭ ipotecat, trebue să pue în posesiune pe societate.

Al douilea. Termeniĭ întrebuinţaţĭ în decret pentru secuestrarea imobiluluĭ, nu sunt atât de imperativĭ pentru preşedintele tribunaluluĭ, ca în legea nóstră.

In art. 57 din legea Creditului funciar, în adevĕr, se prescrie că preşedintele tribunaluluĭ *este obligat în termen de treĭ ḑile*, să someze pe debitor; apoĭ, dacă debitorul nu'şĭ plăteşte datoria în termenul

fixat, *se impune preşedinteluĭ datoria* de a pune pe societate în posesiunea imobiluluĭ, fără altă formalitate.

Al treilea. Art. 31 din decret dispune că, în cas de contestaţiune asupra comptuluĭ secuestruluĭ, se statuează de tribunal, ca în materiă sumară, şi este stabilit atât în doctrină, cât şi în jurisprudenţă că hotărîrea tribunaluluĭ este susceptibilă de apel, conform dreptuluĭ comun.

Art. 59 din legea Creditului nostru funciar prescrie că, în cas de contestaţiune ridicată, fie de către proprietarul împrumutat, fie de către alţĭ interesaţĭ, asupra socotelelor de gestiune ale societăţiĭ pricina se va judeca de către arbitriĭ, în chipul şi în termeniĭ prevĕdu̯ţĭ de lege.

II

Regulele de observat în privinţa secuestrăriĭ imobiluluĭ ipotecat sunt prevĕdute în paragraful 1 de sub titlul IV capitolul 1 din legea Creditului funciar.

Art. 57 din lege prescrie că, în cas de întârdiere din partea debitoruluĭ a plăţiĭ anuităţiĭ, societatea póte cere preşedinteluĭ Tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ punerea sa în posesiunea imobiluluĭ ipotecat.

Preşedintele Tribunaluluĭ, numaĭ după simpla cerere a societăţiĭ, *este obligat* ca, în treĭ di̯le se someze pe debitor a-şĭ plăti datoria arătată de Credit. Dacă debitorul nu-şĭ plăteşte datoria, în di̯ece di̯le de la semnificarea somaţiuneĭ, preşedintele fără altă formalitate, *trebue* să pună Societatea în posesia imobilelor ipotecate, cu cheltuelile şi riscurile debitoruluĭ.

In general, ordonanţa preşedinteluĭ Tribunaluluĭ de punerea societăţiĭ în posesiune constată :

a) presintarea cereriĭ societăţiĭ de punere în posesiune ;

b) somaţia ce a adresat debitoruluĭ ;

c) neplata de către debitor a sumelor reclamate de societate, după ḑece ḑile de la primirea somaţieĭ;

d) dispositivul prin care se ordonă punerea societăţiĭ în posesiune.

Acest act semnat de preşedinte se contrasemnéză de grefier.

Inalta Curte de casaţiune şi justiţie secţia I prin decisiunea sa cu No. 497 din 19 Noembre 1904 a decis că :

«1. După art. 57 din legea Creditului funciar, preşedintele Tribunaluluĭ, când i se face o cerere de punere în posesiune a Creditului, nu este obligat să facă o ordonanţă preşidenţială, în sensul art. 66 bis din proc. civilă, ci este destul ca să dispună facerea somaţiuniĭ, conform art. 74 proc. civ., şi daca debitorul nu plăteşte, se ordonă, fără altă formalitate, punerea Creditului în posesiune.

«2. Când instanţa de fond constată că există somaţiune şi ordinul preşedinteluĭ de punerea societăţiĭ în posesiune, că aceste acte pórtă numere de ordine, că ele sunt semnate cu parafă de preşedinte şi contrasemnate de grefier, presumţiunea este, în lipsă de probă contrariă, ca aceste acte aŭ fost făcute cu ştirea şi din ordinul preşedinteluĭ.» [1])

III

Din cele maĭ sus expuse, resultă până la evidenţă că, după art 57 din legea Creditului funciar, nimic nu póte împedica punerea în posesiune a Societăţeĭ, de cât numaĭ plata de către debitor a sumelor pentru care societatea a cerut punerea sa în posesiune.

Nicĭ o contestaţiune, de nicĭ un fel de natură, nu se póte face de debitor, nicĭ la preşedintele tribu-

[1]) A se vedea acéstă decisiune în ḑiarul *Dreptul* No. 66 din 20 Octombre 1905.

naluluĭ, nicĭ la tribunal, contra punereĭ în posesiune a societăţeĭ; căcĭ, judecătoriĭ ordinarĭ sunt necompetenţĭ a judeca contestaţiunile dintre societarĭ cu societatea.

Dacă societarul ar avea vre o contestaţiune de ridicat contra punereĭ în posesiune a societăţeĭ, după art. 59 combinat cu art. 75 şi 83 din legea Creditului funciar, el nu póte îndrepta acea contestaţiune de cât numaĭ la tribunalul arbitral.

Numaĭ pe baza hotărîreĭ tribunaluluĭ arbitral, care 'ĭ-ar admite contestaţiunea, s'ar putea desfiinţa secuestrarea imobiluluĭ.

S'a presintat casurĭ de contestaţiunĭ din partea societarilor ridicate dinaintea Tribunalelor contra punerĭĭ în posesiune a Societăţiĭ, sub cuvînt că n'ar datori sumele reclamate de societate. S'a găsit, chiar, un Tribunal, Tribunalul de Rîmnicul Sărat, care, faţă de contestaţia ridicată de proprietarul uneĭ moşiĭ în care Societatea ceruse să fie pusă în posesiune, a suspendat, în mod provisoriŭ, prin jurnalul cu No. 479 din 20 Ianuarie 1904, cererea Creditului funciar de a lua în posesiune moşia, până la resolvarea contestaţiuneĭ debitoruluĭ.

Tribunalul de Rîmnicul Sărat prin acel jurnal a nesocotit ordinele positive ale legiĭ Creditului funciar, carĭ obligă pe preşedintele Tribunaluluĭ să pună pe Societate în posesiunea imobiluluĭ ipotecat, fără nicĭ o altă formalitate, dacă debitorul nu-şĭ plăteşte datoria după somaţia adresată luĭ, de oare-ce Tribunalul a admis ca acea punere în posesiune să fie suspendată după o simplă petiţiune a debitoruluĭ, răŭ adresată Tribunaluluĭ.

Tribunalul a înlocuit, ast-fel, legea cu voinţa sa; căcĭ, pe când legea prescrie, în mod categoric, că numaĭ arbitriĭ sunt competenţĭ a judeca contestaţiunile dintre societar cu Societatea Creditului funciar,

Tribunalul a reţinut dinaintea luĭ judecarea uneĭ asemenea contestaţiunĭ.

Tribunalul, în fine, a nimicit privilegiul acordat societăţiĭ de legea sa specială asupra venituluĭ imobiluluĭ ipotecat eĭ, împedicând'o d'a percepe acele venituri prin punerea eĭ în posesiune, lăsând această punere în posesiune la discreţiunea societaruluĭ contestator care, profitând de timpul cât Societatea are să fie ţinută de el dinaintea instanţelor judecătoreştĭ, poate face să dispară veniturile moşieĭ, carĭ garantează, în special, plata anuităţilor datorite.

Pentru aceste motive Creditul Funciar a atacat cu apel acel jurnal ilegal; şi, Curtea de apel din Galaţĭ secţia II, prin decisiunea sa cu No. 25 din 12 Fevruarie 1904 a admis apelul societăţiĭ şi a infirmat acel jurnal ca dat fără competinţă.

IV

Avem să examinăm, acuma, dacă secuestrarea imobiluluĭ de către Societatea Credituluĭ Funciar se póte face cu tóte că acel imobil ar fi scos în vînḑare, fie după cererea eĭ, fie după cererea altor creditorĭ.

In ce privesce pe Societate, nu póte fi îndoială că ea póte să secuestreze imobilul ipotecat, atât după ce a cerut scóterea luĭ în vînḑare, cât şi în timpul vînḑăriĭ.

Acésta resultă din dispositiunile ultimuluĭ aliniat al art. 64 din legea Credituluĭ Funciar, în carĭ se arată că: «dacă în ajunul ḑileĭ fixate pentru vînḑarea imobiluluĭ, proprietarul va răspunde rămăşiţele şi cheltuelile datorite, *vînḑarea nu va avea loc* şi *secuestrul se va ridica*.

Acésta însemnéză că póte să existe, în acelaş timp, şi vînḑarea şi secuestrarea imobiluluĭ de către Societate.

Dacă, însă, imobilul este scos în vînḑare, după

cererea altor creditorĭ, urmărirea acestora póte împedica secuestrarea aceluĭ imobil de către Societatea Credituluĭ funciar?

Josseau, întemeindu-se pe art. 30 al decretuluĭ din 1852 (art. 58 al legiĭ Credituluĭ nostru funciar), care prescrie că dreptul Societăţiĭ se exercitéză *orĭ-care ar fi oposiţiunea sau urmărirea*, este de părere că o urmărire imobiliară nu póte să împedice pe Societate d'aşĭ exercita dreptul săŭ de secuestrare [1]).

Alţĭ autorĭ combat acéstă părere.

Louis Donaud găsesce că ceĭ ce nu admit secuestrarea de către Societate a unuĭ imobil scos în vînţare de ceĭ-l'alţĭ creditori, nu'şi daŭ bine seama de natura secuestrăriĭ.

«Nu pretindem, ţice el, că ceĭ-l'alţĭ creditorĭ n'aŭ dreptul d'a urmări un imobil ipotecat Societăţiĭ, nicĭ că secuestrul venit după urmărire ar paraliza tóte efectele acesteia; se pot lesne concilia drepturile Credituluĭ funciar cu acelea ale celor-l'alţĭ creditorĭ. Secuestrul fiind pus numaĭ asupra fructelor, neapărat, că paralisézā efectul urmăririlor făcute, numaĭ asupra fructelor.

«Urmărirea imobiliară are de obiect fondul şi, din momentul transcriereĭ eĭ, ea imobilisézā chiriile şi arenţile, fructele naturale şi industriale în profitul creditorilor ipotecarĭ. Neavând de obiect de cât fondul, ea nu poate împedica funcţionarea secuestruluĭ, care va exista atâta timp cât se vor datori anuităţĭ, fie de către debitor, fie de către adjudecatar.

«Imobilizând fructele în profitul masei ipotecare, urmărirea se găsesce neapărat în conflict cu secuestrul; dar acest conflict, trebue s'o mărturisim, maĭ nu are importanţă; căcĭ, în masa ipotecară, Socie-

[1]) Traité du Crédit foncier. Tom. I, pag. 428.

tatea ocupă primul rang, ast-fel că ea tot ar lua, ca creditóre, ceia-ce i s'ar refuza ca secuestrantă. Secuestrarea îĭ permite numai d'a încasa îndată anuitățile carĭ, alt-fel, ar rămânea în suferință, cel puțin până la adjudecație. Acest resultat este, evident, conform cu spiritul legiĭ și ni se pare imposibil, față cu termeniĭ generalĭ aĭ articoluluĭ 30, să se împedice Societatea d'a'l obține [1])».

Intemeiat pe aceste considerațiunĭ, Donaud conchide că secuestrarea se póte face cu tótă existența uneĭ urmăririĭ imobiliare. El maĭ adaogă că secuestrarea se va efectua chiar în casul când, pentru orĭ ce motiv, imobilul ipotecat s'ar găsi încredințat administrațiuniĭ unuĭ secuestru judiciar și în toate casurile analóge; stabilirea secuestruluĭ nu póte, nicĭ odată, să fie împedecată când existá întârdiere în plata anuităților.

Odată însă, pusă, Societatea în posesiunea imobiluluĭ ipotecat eĭ, ceĭ-l'alțĭ creditorĭ aĭ debitoruluĭ séŭ nu pot lua nicĭ o mĕsură conservatorie, care ar fi de natură să oprésca pe Societate d'aşĭ exercita dreptul eĭ privilegiat asupra veniturilor.

In acest sens s'au pronunțat instanțele nóstre judecătorescĭ.

Aşa, Tribunalul Ilfov secția IV, prin sentința sa cu No. 703 din 1 Decembrie 1904, a refuzat cererea de înființarea unuĭ secuestru judiciar la o moşie, luată în posesie de Societatea Credituluĭ Funciar.

Curtea de Apel din Bucureştĭ, secția III, prin decisiunea sa cu No. 63 din 26 Martie 1905, [2]) a decis că :

---

[1]) Les Privilèges du Crédit foncier et les Droits des tiers pag. 116.

[2]) Acéstă decisiune a fost criticată de d. I. N. Cesărescu, în ziarul *Curierul Judiciar* cu No. 36 din 15 Maiŭ 1905.

A se vedea la partea IV-a a acesteĭ lucrărĭ răspunsul nostru la acea critică, intitulat: «O decisiune a Curțiĭ de Apel din Bucurescĭ, secția III-a, și observația d-luĭ I. N. Cesărescu».

«Veniturile imobiluluĭ ipotecat fiind puse la dispositiunea Societăţiĭ Creditului Funciar, care are dreptul a se despăgubi din ele cu preferinţă, înaintea altor creditorĭ neprivilegiaţĭ, resultă că odată ce Creditul Funciar a intrat în posesia imobiluluĭ ipotecat, nu se maĭ póte ca altă persónă să fie trimisă şi ea în posesiunea aceluiaşĭ imobil.

«Aşa fiind, numirea unuĭ conservator ce s'ar face de Tribunal, după cererea altuĭ creditor, desfiinţéză privilegiile Creditului şi dreptul său de a percepe singur veniturile imobiluluĭ şi că, prin urmare, faţă cu dispositiunea art. 58 din legea Creditului Funciar o asemenea mĕsură nu se póte lua».

Curtea însă, a recunoscut celor-l'alţĭ creditorĭ dreptul de a face popririĭ pe cea ce ar prisosi, după plata sumelor datorite societăţiĭ şi celor-l'alte creanţe privilegiate.

V

Contra cuĭ se exercitéză dreptul societăţiĭ d'a secuestra imobilul ipotecat eĭ?

Anuităţile pot fi datorite Creditului Funciar saŭ de către împrumutat, saŭ de către un terţiŭ achisitor al imobiluluĭ.

Dacă Societatea n'are nicĭ o cunoscinţă că imobilul împrumutatuluĭ a trecut către altă persónă, prin vre-un mod óre-care de transmiterea proprietăţiĭ, anuităţile se datoresc de împrumutat şi contra luĭ se va exercita secuestrarea imobiluluĭ.

Când imobilul a eşit din patrimoniul împrumntatuluĭ, fie pentr'un act de bună voie, fie prin vînḑare silită şi s'a făcut cunoscut Societăţeĭ Creditului Funciar mutarea proprietăţeĭ, anuităţile se vor datori de către achisitorul imobiluluĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Am vĕḑut că, după art. 25 din legea Creditului Funciar transmisiunea imobiluluĭ angagiat, fie prin vînḑare, zestre, donaţiune, expropriaţiune saŭ orĭ-ce alt-fel de alienaţiune saŭ transacţiune, nu descarcă acel imobil de obligaţiunile luate către Creditul Funciar.

Acele obligaţiunĭ trec către achisitorul imobiluluĭ.

Cel ce a dobândit, printr'un act de bună-voie proprietatea imobiluluĭ ipotecat Societăţeĭ Creditului Funciar, pentru a obţine de la Societate recunóşterea luĭ ca proprietar şi transferarea pe numele luĭ a chitanţeĭ capitaluluĭ social, conform art. 10 din legea Creditului Funciar, dator este să achite Sociatăţeĭ ratele datorite de fostul proprietar şi rĕmâne el obligat a plăti şi anuităţile viitóre.

Dacă imobilul s'a cumpărat la licitaţie publică, cu sarcina ipoteceĭ Creditului Funciar, fie după urmărirea Creditului Funciar, fie după urmărirea altor creditorĭ, nu numaĭ că adjudecatorul trebuie să verse în casa Societăţeĭ anuităţile în întârziere datotorite Creditului Funciar, pentru a obţine de la tribunal ordonanţa de adjudecare dar, după ce acea ordonanţă de adjudecare rémâne definitivă, luĭ îĭ incumbă datoria d'a plăti şi anuităţile următóre.

Neplătindu-se, dar, de către terţiĭ achisitorĭ, cunoscuţĭ Societăţeĭ Creditului Funciar, anuităţile datorite eĭ, dreptul Societăţeĭ d'a secuestra imobilul ipotecat se va exercita contra acelor achisitorĭ.

C.

Urmările secuestrăriĭ

1. Faţă de proprietar

Din momentul ce ordonanţa preşedinteluĭ tribunaluluĭ s'a executat, prin punerea Societăţiĭ în posesiunea imobiluluĭ ipotecat eĭ, proprietarul aceluĭ imobil este

deposedat de administrarea luĭ, în favórea Creditului Funciar, către care trec tóte drepturile de administrație ale proprietaruluĭ.

Pusă în locul proprietaruluĭ, Societatea Creditului Funciar are tóte drepturile luĭ, față de terțiĭ.

In calitate de secuestru, administrând averea altuia, ea este supusă la tóte regulele stabilite pentru aceĭ carĭ administréză un bun străin.

Ast-fel fiind, Societatea Creditului Funciar, pusă în posesia imobiluluĭ, cum observă Dalloz cu drept cuvînt, trebue să administreze bunurile pe carĭ le a luat în posesiune ca un bun părinte de familie, să plătéscă contribuțiunile și sarcinele anuale, să îngrijească de întreținere și să facă reparațiunile necesariĭ și utile imobiluluĭ, cu dreptul de a lua din venitur cheltuelile relative la aceste deosebite obiecte; să se opuie, la cas de trebuință, pe cale de integrandă saŭ de complângere, contra usurpărilor imobiluluĭ, să facă, cu un cuvînt, pentru gestiunea, conservarea și chiar ameliorarea lucruluĭ tot ce ar face un proprietar diligent; căcĭ, alt fel, ea s'ar expune la o acțiune în responsabilitate pentru perderea saŭ deteriorarea provenită din negligența sa, potrivit art. 2.080 C. C. (1961 al nostru care a tradus cuvîntul negligență prin culpă).

«Societatea, însă nu póte să schimbe modul de folosință stabilit de proprietar [1]).»

Ca creditoare ipotecară cu privilegiŭ asupra veniturilor imobiluluĭ, Societatea Creditului Funciar are dreptul să percépă veniturile saŭ recoltele ce se vor afla pe proprietate, pentru ca dintr'ênsele s'și scóță anuitățile datorite și cheltuelile făcute, cheltuelĭ carĭ

[1]) Répértoire. Vol. 40 verb. Sociétés de Crédit foncier et de crédit mobilier No. 179.

sunt, de asemenea, privilegiate şi trec, chiar, înaintea anuităţilor.

In ce priveşte fructele saŭ recoltele, şi Dalloz şi Josseau recunosc că Societatea Creditului Funciar póte să le vîndă, ca însuşĭ proprietarul, saŭ cu licitaţie, saŭ de bună voie, fără să fie ţinută a observa formalităţile prescrise de procedura civilă, în acéstă privinţă.

«A o supune la aceste formalităţĭ, ḑic maĭ toţĭ autoriĭ, ar fi să se facă gestiuuea pe cale de secuestru, adese orĭ, dezastruósă chiar pentru debitor».

Când la punerea sa în posesiune, societatea Creditului Funciar n'are a face decât cu proprietarul debitor, care 'şĭ exploatează singur proprietatea, greutăţĭ un se pot ivi faţă de dênsul pentru exercitarea drepturilor Societăţiĭ.

Se póte, însă, întâmpla ca imobilul să fie arendat, saŭ să existe alţĭ creditorĭ urmăritorĭ aĭ fructelor saŭ veniturilor imobiluluĭ, saŭ terţiĭ cu drepturĭ câştigate asupra acelor fructe saŭ venituri, înainte de stabilirea secuestrăriĭ.

Vom examina, dar, carĭ vor fi efectele secuestrăriĭ faţă de arendaşi, de alţĭ creditorĭ urmăritorĭ aĭ fructelor saŭ veniturilor imobiluluĭ, de terţiĭ cu drepturĭ câştigate asupra acelor venituri saŭ fructe, înainte de înfiinţarea secuestrăriĭ.

Vom începe cu arendaşiĭ.

2. *Faţă de arendaşĭ*

Ultimul aliniat al articolului 57, din legea Creditului Funciar prescrie că: «Societatea pusă in posesiune este datoare să respecteze contractele de arendare şi închirierile, chiar pe cele făcute în urma

contractuluĭ de împrumutare, dar numaĭ când ele vor fi fost primite de dânsa».

Din aceste dispoziţiunĭ rezultă că: contractele de arendare saŭ închirierile, făcute înainte de înscrierea contractuluĭ de împrumutare, sunt oposabile Societăţiĭ; iar, cele făcute după înscrierea împrumutuluĭ nu se pot opune Societăţeĭ, de cât numaĭ dacă ea le-a aprobat, le-a recunoscut.

Vom vedea, însă, că, în practică, arendaşiĭ, fie anteriorĭ, fie posteriorĭ inscripţiuniĭ contractuluĭ de împrumutare încheiat de proprietar cu Societatea, vor avea maĭ toţĭ aceeaşĭ soartă.

In adevăr, când proprietarul se împrumută de la Societate cu o moşie care este arendată, împrumutul nu se realisează până ce proprietarul nu aduce o declaraţie autentică din partea arendaşuluĭ, prin care acest din urmă declară până la ce epocă a plătit câştiurile proprietarului, şi se obligă pe viitor a nu plăti câştiurile decât în casa Societăţeĭ, pentru achitarea eĭ de sumele ce ar avea să primească de la proprietar în capete, dobânzĭ şi alte accesoriĭ, sub pedépsă, în cas de a nu face acésta, d'a se vedea urmărit de Societate ca şi proprietarul, conform drepturilor şi privilegiilor acordate eĭ de legea, statutele şi regulamentele sale.

Dacă arendaşal nu răspunde în casa Societăţei câştiurile arendeĭ la epocile fixate prin contractul sĕŭ de arendare, şi ast-fel rămân neachitate anuităţile datorite de proprietar, Societatea va esercita dreptul sĕŭ de secuestrare şi contra proprietarului şi contra arendaşuluĭ; veniturile şi recoltele aflate pe moşie se vor lua de Societate spre despăgubirea eĭ de sumele ce va avea să primească, fără ca arendaşul să pótă ridica vre-o pretenţie, de óre ce el s'a obligat personal la plata anuităţilor datorite de proprietar, prin declaraţiunea sa autentică dată Societăţeĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Se póte, însă, ca proprietarul să fi ascuns Societăţiĭ existenţa contractuluĭ de arendare în momentul contractăriĭ împrumutuluĭ şi Societatea să nu fi avut cunoştinţă de acel contract de arendare nicĭ din registrele Tribunaluluĭ, unde el nu s'a găsit transcris, atuncĭ când s'a înscris contractul de împrumutare; şi, astfel, Societatea a realizat împrumutul fără a avea o declaraţie autentică de la arendaş, în condiţiunile maĭ sus arătate.

Intr'o asemenea împrejurare, care va fi situaţiunea Creditului Funciar la intrarea luĭ în posesiunea imobiluluĭ, faţă de arendaşul, cu contract anterior inscripţiuniĭ actului de împrumutare, şi maĭ ales dacă el va fi făcut proprietaruluĭ plăţĭ anticipate din arendă? Chitanţele anticipate, fi-vor ele oposabile Societăţiĭ Creditului Funciar?

Dacă contractul de arendare şi chitanţele anticipate, carĭ aŭ dată înainte de înscrierea actuluĭ de împrumutare, nu sunt făcute pe maĭ mult de treĭ anĭ şi aŭ o dată certă, ele vor fi oposabile Societăţiĭ.

Societatea, însă, va avea dreptul să considere ca exigibilă întréga datorie a împrumutatuluĭ, potrivit ultimuluĭ aliniat al art. 40 din legea Creditului Funciar şi art. 89 din statute carĭ dispun, cum am maĭ arătat, că daca proprietarul la facerea contractuluĭ a ascuns sarcinele ce vor fi pe proprietate şi carĭ ar putea vătăma drepturile Societăţiĭ, datoria devine exigibilă, daca Societatea o găseşte cu cale, şi are drept la o indemnitate de 1 la sută din capitalul împrumutat.

Dacă arendarea s'a făcut, după inscripţiunea actuluĭ de împrumut, trebuie a se distinge între casul când contractul de arendare a fost aprobat de Societate şi casul când el s'a încheiat fără ştirea Societăţiĭ.

In primul cas, pentru ca Societatea să recunóscă

contractul de arendare, a trebuit ca arendaşul să dea o declaraţie autentică societăţiĭ prin care s'a obligat că din câştiurile moşieĭ să verse în casa Societăţiĭ anuităţile datorite eĭ de proprietar, în capete şi dobânḑĭ la epocele fixate în contractul de împrumutare încheiat cu Societatea, recunoscênd că, în cas d'a nu face acésta, Societatea va usa contra luĭ, tocmaĭ ca în contra proprietaruluĭ, de tóte drepturile şi privilegiile eĭ.

Când, dar, nu s'ar plăti Societăţiĭ de arendaş, la termen, anuităţile datorite eĭ de proprietar, Societatea, pusă în posesiune, va percepe ea direct venituri le moşieĭ, va lua tóte recoltele aflate pe dênsa, pentru ca din vînḑarea lor să se despăgubéscă de tóte sumele ce ar avea să ia în capete, dobânḑĭ şi cheltuelĭ, fără ca arendaşul, obligat personal către Societate, să pótă ridica vre-o pretenţiune.

In cas când contractul de arendare s'a încheiat de proprietar, fără ştirea Societăţii, fără ca acésta să-l fi aprobat, acel contract de arendare nu are nicĭ o fiinţă faţă de Societate, ea nu îl ţine în sémă şi pune mâna pe veniturile şi recoltele ce se vor afla pe moşie, considerându-le ca ale proprietaruluĭ, fără ca arendaşul să pótă face vre-o oposiţiune la exercitarea drepturilor şi privilegiilor Societăţiĭ, de óre-ce, el, faţă de Societate, nu are nicĭ un dr pt asupra moşieĭ.

Toţĭ fiind ţinuţĭ să cunóscă legea, şi arendaşul a trebuit să ştie că un contract de arendarea uneĭ moşiĭ ipotecată Societăţiĭ, neaprobat de Societate, n'are nicĭ o fiinţă faţă de acéstă din urmă potrivit art. 57 din legea Creditului Funciar, ale căruĭ disposiţiunĭ sunt înserate şi în contractul de împrumutare al proprietaruluĭ şi adus, ast-fel, la cunoştinţa celor d'al treilea şi prin inscripţiunea luĭ în registrul de inscripţiunĭ al Tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Inalta nóstră Curte de Casaţie şi Justiţie secţia I, prin decisiunea sa cu No. 430 din 19 Noembre 1897 Bul. pag. 1336, a decis că:

«Clauza prevĕzută în contractele de împrumut ale Creditului Funciar Rural prin care se stipuléză că orĭ-ce arendărĭ posterióre împrumutuluĭ, nu vor fi ţinute în sémă, dacă nu vor fi fost supuse Societăţiĭ şi acceptate de dânsa, este oposabilă terţiilor, carĭ din momentul inscripţiuneĭ ipoteciĭ, sunt presupuşĭ că aŭ luat cunoscinţă despre stipulaţiunile contractuluĭ de împrumut».

In acest sens s'aŭ pronunţat tóte instanţele nóstre judecătoescĭ.

Orĭ de cîte orĭ arendaşiĭ, posteriorĭ înscripţiuneĭ contractuluĭ de împrumutare al proprietaruluĭ şi nerecunoscuţĭ de Societate, aŭ contestat dreptul acesteia d'a lua fructele după moşia arendată lor şi aŭ cerut desfiinţarea secuestruluĭ înfiinţat pe acele fructe după cererea Societăţiĭ, tóte instanţele judecătoreştĭ, aŭ respins acele contestaţiunĭ, chiar cînd Societatea a cerut înfiinţarea secuestruluĭ asigurator prevĕdut de dreptul comun.

Tribunalul de Fălciŭ prin sentinţa sa cu No. 272 din 15 Octombre 1898, admisese cererea unor asemenea arendaşĭ şi desfiinţase secuestrul asigurător aplicat, după cererea Societăţeĭ, asupra fructelor după moşia arendată lor de proprietar fără aprobarea Societăţeĭ.

Curtea de Apel din Iaşĭ secţia II, însă, chemată a se pronunţă asupra apeluluĭ Societăţeĭ contra citateĭ sentinţe a tribunaluluĭ de Fălciŭ, a admis apelul Societăţeĭ, a respins contestaţia arendaşilor şi a menţinut secuestrul asigurător, înfiinţat după cererea sa, întemeinduşĭ decisiunea pe următórele remarcabile considerante:

«Avênd în vedere, în primul loc, că prin contractul de împrumut ipotecar, proprietara moşieĭ s'a obligat a nu arenda moşia sa de cât cu consimţimîntul Societăţeĭ, sub pedépsă de a nu i se ţinea în sémă de Societate contractele de arendare saŭ de închiriere neaprobate de ea, restrângêndu-şĭ ast-fel dreptul de a se bucura în mod exclusiv şi absolut de folosinţa imobiluluĭ ipotecat şi renunţând prin acéstă dispositiune la unul din atributele esenţiale ale dreptuluĭ de proprietate;

«Că întru cât prin acéstă obligaţiune contractată făţă de Societatea Creditului, proprietara imobiluluĭ ipotecat a micşorat dreptul sĕŭ real asupra acestuĭ imobil, ea n'a putut transmite altuia un drept maĭ mare asupra aceluĭ imobil, de cât îl avea însă-şi; că ast-fel Societatea, în favórea căreia proprietara a consimţit de a suferi o asemenea restricţiune a dreptuluĭ de proprietate, o póte opune atât celeĭ l'alte părţĭ contractante cât şi succesorilor sĕĭ cu titlul particular prin urmare şi locatarului; *că chiar dacă aceştia s'ar considera ca persóne de al treilea*, totuşĭ, actul de împrumut, cu tóte condiţiunile sale, dobândind publicitatea legală prin inscripţiunea sa în registrul respectiv al Tribunaluluĭ, le póte fi opus, cu atât maĭ mult că în specie intimaţiĭ, prin transcrierea contractelor lor de arendă, aŭ luat necesarminte cunoştinţă despre privilegiile şi ipotecile constituite asupra imobiluluĭ pe care 'l luase în arendă.

«Considerând, în privinţa drepturilor pe care legea le acordă Societăţiĭ Creditului Funciar pentru siguranţă în împlinirea împrumuturilor, că din întréga economie şi din texte positive ale acesteĭ legĭ, resultă într'un mod neîndoios că legiuitorul, dintr'un punct de vedere de interes general, voind, pe de o parte, a proteja proprietatea funciară, iar, pe de alta, a garanta şi obligaţiunile contractate de Societăţile de Credit

Funciar, a prescris nişte mĕsurĭ, carĭ permiţând pe cât este cu putinţă amânarea exproprierilor silite, facilitéză proprietarilor imobilelor ipotecate achitarea cu uşurinţă a anuităţilor *datorite* de eĭ şi tot odată, asigurând plata exactă a acestor anuităţĭ, garantéză achitarea cupónelor scrisurilor precum şi capitalul scrisurilor eşite la sorţĭ; căcĭ în adevĕr, pe de o parte art. 72 şi 82 din statutele Societăţeĭ, aŭ în vedere pentru acordarea imprumuturilor, veniturile imobiluluĭ ce se oferă ca ipotecă, ceea ce se explică fórte lesne prin consideraţiunea că capitalul împrumutat nu se restitue de cât în anuităţĭ, pe care ast-fel le suportă numaĭ venitul fonduluĭ, iar pe de altă parte, art. 54, 55, 56, 57, 58 şi 59 din legea Creditelor Funciare stabilesc în favórea acestora un privilegiŭ general asupra tutulor celor-l'alte, afară de acel al Statuluĭ pentru imposite, carĭ se manifestéză prin împiedecarea proprietaruluĭ de a se bucura într'un mod absolut de folosinţa imobiluluĭ ipotecat şi de a'l arenda fără consimţimîntul Societăţeĭ, precum şi prin facultatea acordată Societăţeĭ de a'l arenda eventual pe termen de cincĭ anĭ şi care se póte exercita în două moduri: fie după dreptul comun, procedura civilă, care permite orĭ-căruĭ creditor cu un act autentic şi executor de a secuestra averea debitoruluĭ sĕŭ, fie a se pune în posesiunea imobiluluĭ ipotecat, cu permisiunea justiţieĭ, pentru a lua în ambele cazurĭ, veniturile orĭ recoltele ce se vor afla pe proprietate, orĭ-care ar fi opoziţiunea saŭ oprirea; că acest drept de privilegiŭ asupra lucrurilor constituind venitul imobiluluĭ, fiind decĭ stabilit prin lege, este indiferent pentru debitor, pentru representanţiĭ sĕĭ cu titlul universal saŭ chiar particular, în ce mod va fi exercitat; căcĭ, fie că va usa de mĕsura maĭ rigurósă a luăreĭ în posesiune şi a despoiereĭ proprietaruluĭ de posesiunea imobiluluĭ pentru a'l administra sin-

gură Societatea, saŭ a'l arenda, conform art. 59 din lege, fie că se va mărgini a sechestra veniturile şi recoltele de pe moşie lăsând administraţiunea proprietaruluĭ, Societatea va pune în aplicare acelaş drept de privilegiŭ în scopul în care legea l'a creat; iar pentru ceĭ d'al treilea, dacă locatariĭ s'ar putea considera ast-fel, ei aŭ fost preveniţĭ de legiuitor şi părţile le-aŭ adus la cunoştinţă că privilegiul Societăţeĭ îĭ dă dreptul de a considera ca neavenit orĭ-ce contract de arendare saŭ închiriere pe care ea nu l'a acceptat şi a lua chiar din posesiunea orĭ-căruĭ posesor, fie arendaş saŭ proprietar, imobilul supus ipoteceĭ; că, în specie, intimaţiĭ nu pot fi presupuşĭ măcar că n'aŭ cunoscut acest privilegiŭ pe care, pe de o parte, legea, apoĭ contractul de împrumut înscris în registrul Tribunaluluĭ Fălciŭ le-aŭ adus la cunoştinţă, maĭ cu sémă când numiţiĭ, cerênd transcrierea contractuluĭ de arendă în registrul respectiv, aŭ putut lua cunoştinţă despre sarcinele ce apăsaŭ asupra moşieĭ; că prin urmare, în virtutea art. 57 din lege, contractul lor de arendă trebue să fie considerat ca neavenit faţă cu Societatea care nu l'a acceptat şi ast-fel tótă averea, producte şi altele, aflate pe numita moşie, neputându-le aparţine, în virtutea contractuluĭ, face obiectul privilegiuluĭ pe care Societatea l'a dobândit din momentul inscripţiuneĭ ipoteceĭ sale şi pe care l'a exercitat, conform legeĭ, prin secuestrul aplicat, precum l'ar fi exercitat şi prin luarea în posesiune a imobiluluĭ cu tóte veniturile şi tot ce s'ar fi aflat pe el, ceea ce se justifică în fapt, cu atât maĭ mult, cu cât intimaţiĭ, cunoscênd că proprietara avea de plătit Societăţeĭ anuităţĭ întârdiate, i-aŭ plătit totuşĭ prin anticipaţiune câştiul de Octombrie 1898 şi o parte din câştiul de Aprilie 1899, precum se dovedeşte cu chitanţele autentice presentate în instanţă;

Că deci, chiar dacă intimaţii ar fi consideraţi ca persóne de al treilea şi ca posedând nu pentru proprietara moşieĭ, precum susţin şi recunosc în instanţă, *ci ca proprietarĭ «animo domini»* totuşĭ, întru cât din împrejurările expuse maĭ sus, resultă că dânşiĭ nu posedaŭ acea avere cu bună credinţă, adică cu credinţa că veniturile sunt libere de orí-ce sarcinĭ, privilegiĭ, etc., şi nu se pot folosi de dispositiunea prevĕdută de articolul 1909 şi obţine pe această cale ridicarea avereĭ secuestrată de Societate.»

3. *Faţă de cei-l'alţi creditorĭ aĭ proprietaruluĭ*

La intrarea societăţiĭ Creditului Funciar în posesiunea imobiluluĭ, se poate să existe terţiĭ carĭ să fi dobêndit drepturĭ asupra fructelor şi veniturilor aceluĭ imobil, înainte de secuestrarea luĭ de către Societate.

Asemenea drepturĭ pot să resulte, saŭ dintr'o convenţiune cu proprietarul, cum ar fi vîndarea recolteĭ, delegaţiunea câştiurilor arenḑii, un contract de anticresă; saŭ, acele drepturĭ pot să decurgă din urmărirĭ judecătoreştĭ, carĭ privéză pe proprietar de dreptul de a dispune de veniturile imobiluluĭ sĕŭ şi împedică pe debitoriĭ luĭ d'a se libera în mânile sale, cum ar fi popririle, secuestrele şi urmăririle fructelor saŭ ale veniturilor imobiluluĭ.

In asemenea casurĭ care va fi situaţiunea Creditului Funciar faţă de drepturile acelor terţiĭ?

a

In ce priveşte drepturile terţiilor resultând din convenţiunile încheiate de eĭ cu proprietarul, înainte de secuestrarea imobiluluĭ de către Societatea Creditului Funciar, trebue a se examina dacă acele con-

venţiunĭ n'au fost încheiate în scop de a zădărnici exerciţiul privilegiuluĭ Societăţiĭ asupra veniturilor imobiluluĭ.

Dacă acele convenţiunĭ aŭ fost făcute în frauda drepturilor Societăţiĭ Credituluĭ Funciar, de sigur, că ele nu ĭ pot fi opuse.

Aşa, contractul constitutiv de anticresă încheiat de proprietar cu un terţiŭ, după înscrierea actuluĭ sĕŭ de împrumut cu Societatea, n'ar fi oposabil acesteia, la intrarea ei în posesiunea imobiluluĭ; căcĭ, nicĭ proprietarul nicĭ terţiul n'au putut prin convenţiunea lor să nimicéscă dreptul de privilegiŭ al Societăţiĭ asupra veniturilor imobiluluĭ, privilegiŭ care, am vĕdut că, ia nascere din momentul inscripţiuneĭ actuluĭ de împrumut.

Inalta Curte de Casaţie şi Justiţie secţia I, după cum am maĭ spus, a decis că: «împrumutul ipotecar de la Creditul Funciar grevéză veniturile moşieĭ, abstracţiune, făcênd de proprietar saŭ de ceĭ ce vor fi obţinut, posterior împrumutuluĭ, orĭ-ce alte drepturĭ de la dînsul; şi contractantul ce în urmă închee cu împrumutatul un act relativ la veniturile moşieĭ nu póte escipe de buna sa credinţă, faţă cu dispositiunile art. 57 din legea Credituluĭ Funciar, care presupune cunoscut de terţiĭ contractul înscris.[1])

Tot ast-fel va fi şi pentru delegaţia câştiurilor arendiĭ.

S'a adus dinaintea Justiţieĭ o reclamaţiune contra Societăţiĭ Credituluĭ Funciar, din partea unuĭ pretins tovarăş al proprietaruluĭ la exploatarea moşieĭ séle, luată în posesiune de Societate şi, prin care se cerea condamnarea Societăţeĭ la plata a 12% din veniturile moşieĭ ce i se datoraŭ conform contractuluĭ încheiat cu proprietarul, înainte de deposedarea luĭ de către Societate.

---

[1]) Decisiunea Curţeĭ de Casaţiune, secţia I, cu No. 430 din 1897.

Tribunalul Ilfov, secţia IV, care a judecat această reclamaţiune, prin sentinţa sa cu No. 1006, din 13 Noembre 1903, a respins acţiunea reclamantuluĭ, avênd în vedere că: «din momentul împrumutuluĭ la Creditul Funciar, proprietarul nu maĭ póte dispune de veniturile moşieĭ sale, afectată pentru plata ratelor, de cât cu consimţimântul Societăţii; şi, aşa dar, orĭ-ce contract relativ la veniturile moşieĭ, se va supune acceptăriĭ Societăţiĭ, sub pedépsă de a nu fi ţinute în sémă.»

Acéstă sentinţă a Tribunaluluĭ Ilfov, secţia IV, a rĕmas definitivă.

Louis Donaud observă că drepturile creditoruluĭ anticresist precum şi acelea ale cessionaruluĭ câştiurilor arenḑiĭ nu sunt desfiinţate ci numaĭ paralisate de secuestrul Societăţiĭ; ele îşĭ păstréză întréga lor valóre, faţă de debitor, şi îşĭ vor relua efectele lor, deplin drept, îndată ce se va ridica secuestrarea Societăţiĭ.

Dacă la intrarea Societăţiĭ în posesiunea imobiluluĭ se va găsi că debitorul a vîndut recolta maĭ dinainte, pe când nu era deposedat de administraţia moşieĭ, putea-va Societatea să nu ţie seamă de acéstă vîndare?

Louis Donaud rĕspunde că: «dacă recolta a fost ridicată şi preţul plătit înainte de înfiinţarea secuestruluĭ, Societatea n'are nicĭ un drept, afară de casul de fraudă. Dacă preţul este încă datorit, el trebue plătit Creditului Funciar.

«Dacă vîndarea a avut de obiect fructele şi recoltele neculese şi încă prinse de rădăcinĭ în momentul înfiinţăriĭ secuestrăriĭ, Societatea va trebui să respecte vîndarea făcută fără fraudă; dar, dacă preţul nu s'a plătit, el va trebui rĕspuns Creditului Funciar. Preţul plătit prin anticipaţie nu póte fi oposabil Creditului Funciar, pentru aceléşĭ motive pentru carĭ am

spus că nu sunt oposabile Creditului Funciar chitanţele de arendă anticipate.»[1])

Inalta nóstră Curte de Casaţie secţia I, prin decisiunea sa cu No. 177, din 8 Maiŭ 1900. *Bul.* pag. 618, a decis că :

«Prin venituri saŭ recolte nu se póte înţelege de cât acelea, care se află încă în momentul secuestrăriĭ în mâna şi în stăpânirea debitoruluĭ, iar nu şi acele obiecte care, de şi aflătóre încă pe moşie, ar fi trecute prin acte în regulă şi făcute cu bună credinţă asupra terţiilor persóne.»

Specia, asupra căreia Inalta nóstră Curte de Casaţie a pronunţat această decisiune, n'a fost relativă la veniturile moşieĭ ; era vorba de nişte arborĭ cumpăraţĭ de un terţiŭ din pădurea situată pe moşia ipoteçată la Credit, tăiaţĭ de dânsul, înainte ca Creditul să fi luat moşia în stăpânire, însă neridicaţĭ în momentul intrăreĭ în posesiune a Societăţiĭ.

De-ar fi fost vorba de veniturile moşiĭ înstrĕinate de proprietar, fără ştirea Societăţiĭ, de sigur, Înalta Curte n'ar fi decis decât, cum a statuat maĭ 'nainte, că veniturile moşiĭ fiind afectate Creditului Funciar, încă din momentul inscripţiuniĭ actuluĭ de împrumut, înstrĕinarea lor fără consimţimântul Societăţiĭ nu-ĭ póte fi oposabilă, terţiul neputând invoca nicĭ buna sa credinţă fiind încunosciinţat, prin inscripţiunea actuluĭ de împrumut, de dreptul Societăţiĭ asupra veniturilor imobiluluĭ ipotecat eĭ.

b

Examinăm, acuma, influenţa secuestrăriĭ asupra drepturilor creditorilor carĭ aŭ făcut urmăririĭ înainte de înfiinţarea eĭ.

Primul aliniat al articoluluĭ 58 din legea Creditului

[1]) «Les privilèges du Crédit foncier et les droits des tiers», pag. 121.

Funciar, dispune că: «pe tot timpul cât va dura secuestrul, Societatea va lua veniturile saŭ recoltele ce se vor afla pe proprietate, orĭ care ar fi oposiţiunea saŭ poprirea.»

Acéstă disposiţiune nu este de cât reproducţiunea articoluluĭ 30 din decretul dela 1852 pentru înfiinţarea Creditului Funciar din Franţa. Donaud se întrébă dacă frasa: «*pe timpul cât va dura secuestrul, Societatea va lua orĭ care ar fi oposiţia saŭ oprirea,* etc., trebue interpretată în sensul că Societatea ia veniturile orĭ-care ar fi oposiţiunea saŭ oprirea *făcută* în timpul durateĭ secuestruluĭ şi, ast fel, să se conchidă că acelea făcute înainte de înfiinţarea luĭ, împedică exerciţiul dreptuluĭ de secuestrare al Societăţiĭ?

La acéstă întrebare el răspunde categoric că o asemenea interpretare ar fi contrarie intenţiuneĭ adevĕrate a legiuitoruluĭ şi principiilor carĭ guvernează drepturile Societăţiĭ asupra veniturilor şi imobiluluĭ ipotecat ei.

«De altmintrelea, zice el, nicĭ construcţiunea frazeĭ *nu autoriză* o asemenea interpretare; cuvintele «*pe tot timpul durateĭ...* se raportéză la verbul va lua; iar cuvintele: *orĭ-care ar fi oposiţiunea saŭ oprirea* arată, din potrivă, că nu trebue să ne preocupăm de data acestor acte. Prin urmare, dacă asupra venituri lor saŭ recoltelor există vre-o poprire saŭ urmărire pe cale judecătoréscă, Creditul Funciar nu póte fi împedecat d'a lua ca secuestru fructele urmărite, rămânând să le întrebuinţeze cum îĭ dictéză legea.

El observă, însă, că urmăririle nu sunt nule. Influenţa secuestrăriĭ de către Societate face numaĭ să se paraliseze efectele acelor urmăriri, în tot ce ele ar avea de contrariŭ drepturilor Societăţiĭ, aşa, cum sunt definite de art. 30 din decretul de la 1852 din Franţa, articol ale căruĭ disposiţiunĭ sunt reproduse,

întocmaĭ, în art. 58 al legeĭ Credituluĭ nostru Funciar.

Cu alte cuvinte, acele urmăriri nu pot să înlăture disposiţiunile art. 58 din legea Credituluĭ Funciar, carĭ vor trebui executate, orĭ carĭ ar fi oposiţiunile saŭ popririle existente la intrarea Societăţii în posesiunea imobiluluĭ.

Dacă, dar, drepturile terţiilor, anterióre punerii Societăţiĭ în posesiunea imobiluluĭ, nu pot împedica exercitarea privilegiilor acordate Societăţiĭ prin sus citatul art. 57 din legea Credituluĭ Funciar, cu atât maĭ mult nu se póte opri funcţionarea secuestrăreĭ de către creditorĭ cu drepturĭ posterióre punereĭ în posesiune a Societăţeĭ.

Ast-fel aŭ hotărît maĭ tóte instanţele nóstre judecătoreştĭ.

Aşa Curtea de Apel din Bucureştĭ, secţia I, prin decisiunea sa cu No. 68 din 16 Octombre 1902 [1]), a considerat ca neoposabilă Credituluĭ Funciar Urban din Bucureşti o poprire validată pe chiria unuĭ imobil luat în posesiune de el, cu tóte că Creditul nu intervenise în instanţa de validare a poprireĭ.

Reproducem aci parte din considerantele, atât de fundate în drept, pe carĭ Curtea de Apel şi a întemeiat citata decisiune.

«Considerând, zice Curtea, că, pentru siguranţa şi împlinirea împrumuturilor, art. 56 din legea Credituluĭ, prevede că, în cas de neplată a anuităţilor la termen, Creditul, în afară de drepturile carĭ aparţin orĭ-căruĭ creditor, póte să procedeze şi la luarea în posesiune a imobiluluĭ ipotecat;

«Că art. 58 prevede, încă, în mod clar şi categoric, că pe tot timpul posesiuneĭ, Creditul are dreptul

---

[1]) Acéstă decisiune este publicată în diarul «Dreptul» No. 69 din 1902.

a lua veniturile şi recoltele imobiluluĭ, orĭ carĭ ar fi oposiţiunile saŭ popririle ce s'ar fi făcut;

«Că din acest articol reese, evident, că, atuncĭ când Creditul se află pus în posesiunea imobilului, debitorul este expropriat, Creditul dobândeşte dreptul de a incasa el singur şi d'a dreptul chiriile imobiluluĭ, iar oposiţiunile saŭ popririle ce s'ar fi făcut în mâinile chiriaşilor pentru chiriile datorite pe timpul punerii în posesie sunt şi rĕmân fără nicĭ un efect faţă de Credit.»

Am arătat, deja, că instanţele nóstre judecătoreştĭ aŭ hotărât, de asemenea, că cei-l'alţĭ creditorĭ aĭ împrumutatuluĭ, n'aŭ dreptul să céră a se aplica asupra fructelor şi veniturilor unuĭ imobil luat în posesiune de Credit, mĕsurĭ de conservare, carĭ ar zădărnici privilegiile acordate de lege Societăţeĭ Credituluĭ Funciar prin dreptul de secuestrarea imobiluluĭ.

Am spus că s'au respins de Justiţie cererile unor creditorĭ d'a se numi: fie conservator, fie secuestru judiciar la o moşie, luată în posesiune de Societatea Creditului Funciar, recunosându-se că asemenea măsurĭ ar desfiinţa privilegiile Credituluĭ Funciar şi dreptul sĕŭ de a percepe singur, direct, veniturile imobiluluĭ, orĭ care ar fi oposiţiunea şi oprirea altor persóne şi s'ar nesocoti, ast-fel, disposiţiunile art. 58 din legea Credituluĭ Funciar.

4. Cum percepe Creditul Funciar veniturile şi recoltele

Se póte întâmpla ca, la intrarea sa în posesiune, Societatea Creditului Funciar să găsească moşia arendată de proprietar printr'un contract de arendare care, de şi neaprobat de ea, póte, însă, să presinte, avantagie de natură a face pe Societate să recunoască validitate luĭ.

Aşa, dacă proprietarul n'ar fi încasat prin anticipaţie cîştiurile arenḑiĭ, daca din acele cîştiurĭ s'ar putea achita anuităţile în intârḑiere în capital, dobînḑĭ şi cheltuelĭ, precum şi anuităţile curgătóre datorite de proprietar până la expirarea contractuluĭ de arendare, daca arendaşul s'ar obliga, formal, către Societate a vĕrsa în casa ei tóte acele cîştiurĭ, până la concurenţa anuităţilor datorite în capital, dobînḑiĭ şi cheltuelĭ, şi daca asupra acelor cîştiurĭ n'ar exista nicĭ o poprire în momentul intrăriĭ în posesiune a Societăţiĭ, aceasta n'ar avea nicĭ un interes să nu recunoască acel contract de arendare.

Daca, dar, contractul de arendare s'ar recunósce de Societate, în condiţiunile maĭ sus expuse, arendaşul va rĕspunde cîştiurile moşiei Societăţiĭ Creditului Funciar; şi, chitanţele acesteia de primirea cîştiurilor arenḑiĭ vor descărca pe arendaş faţă de proprietar.

Este controversată, însă, cestiunea d'a sci dacă privilegiul Societăţeĭ se întinde şi asupra veniturilor scăḑute înainte de intrarea eĭ în posesiune şi încă neplătite, saŭ asupra fructelor culese şi carĭ se găsesc în şoprónele saŭ magasiile de exploatare ale imobiluluĭ secuestrat.

Dalloz, întemeindu-se pe regulele de drept comun după carĭ, în materie de urmărire imobiliară, se decide că fructele civile, dobîndindu-se ḑi cu ḑi, urmăritul póte să ia arenḑile datorite şi scăḑute înainte de transcrierea urmăririĭ, şi prin urmare, numaĭ arenḑile posterióre sunt de poprit; dând, apoĭ, o greşită interpretare fraseĭ «pe tot timpul cît va dura secuestrul» din art. 30 al decretului Frances, 58 al legeĭ Credituluĭ nostru Funciar, el găseşte că venituri le imobiluluĭ n'ar fi afectate de privilegiul Societăţiĭ, de cît din ḑiua intrăriĭ sale în posesiune şi că,

prin urmare, veniturile scăzute saŭ fructele culese înainte de intrarea Societăţiĭ în posesiune, aparţin debitoruluĭ sĕŭ şi sunt de împărţit între creditoriĭ sĕĭ [1]).

J. N. Josseau nu împărtăşeşte acéstă părere şi crede, cu drept cuvînt, că trebue a se decide alt-fel; maĭ întîiŭ, pentru că venitul imobiluluĭ este atectat, în special, la plata anuităţilor, apoĭ pentru că Societatea este pusă în locul debitoruluĭ pentru administraţia imobiluluĭ; şi, prin urmare, ea singură are dreptul sĕ ia cea-ce este datorit de arendaşĭ saŭ chiriaşĭ. [2])

Acest drept nu se póte contesta Societăţiĭ, maĭ ales, când ea n'are nicĭ o cunoscinţă de existenţa altor creditorĭ.

Dacă nu există contracte de arendare carĭ să se pótă opune Societăţiĭ Credituluĭ Funciar saŭ daca moşia se exploatează de însuşĭ proprietarul, Societatea pusă în posesiunea imobiluluĭ, pe risicul şi pericolul debitoruluĭ, cum dice ultimul aliniat al articoluluĭ 58 din legea Credituluĭ Funciar, are dreptul să ia veniturile şi recoltele aflate pe moşie, în condiţiunile arătate maĭ sus de noĭ, când am examinat influenţa secuestrăreĭ imobiluluĭ asupra drepturilor proprietaruluĭ, arendaşilor şi celor-l'alţĭ creditorĭ aĭ proprietaruluĭ deposedat.

Pentru recolte, după cum am maĭ spus, Societatea le póte vinde de bună voie, de óre-ce Creditul Funciar administrează ca şi proprietarul; şi apoĭ, legea nu prescrie nicĭ o formă specială pentru această vînḑare.

Louis Donaud susţine că, «Şi în casul când imobilul secuestrat este supus uneĭ urmăriri transcrisă,

[1]) Répértoire Verbo Sociétés de Crédit Foncier et de Crédit Mobilier. Vol. 40 No. 180.

[2]) Traité du Crédit Foncier Tom. I, pag. 428.

nimic nu autorisă a se asemăna rolul Creditului Funciar cu acela al secuestrului numit de Tribunal, el continuă a exercita, chiar faţă de cei-l'alţi creditori, un privilegiŭ care'i profită numai lui; ar trebui un text positiv pentru a decide că el îl exercită în condiţiuni deosebite. De altmintrelea, scopul legei, când ordonă vînḑarea cu licitaţie, este d'a împedica o colusiune între cumpărător şi acela care este însărcinat d'a vinde bunul altuia; se înţelege, lesne, că legiuitorul Creditului Funciar n'a putut să se témă de un asemenea lucru din partea Societăţilor autorisate şi el s'a gândit mai mult la interesele împrumutatului, fiind ştiut că vînḑarea de bună voie dă, de ordinar, resultate mai bune de cât vînḑarea cu licitaţie.» [1])

De aceaşi părere este şi J. B. Josseau. [2])

Daca Societatea Creditului Funciar nu găsesce avantagios d'a exploata ea însă-şi imobilul, pe socoteala proprietarului, are dreptul să arendeze acel imobil pe termen ce 5 ani, prin licitaţie ţinută în localul Societăţii, conform articolului 59 din legea Creditului Funciar.

5. *La ce servesc veniturile saŭ fructele percepute de Societate*

Alineatul al doilea al articolului 58 din legea Creditului Funciar dispune că: din produsul veniturilor se vor scădea:

1⁰ Drepturile tesaurului;

2⁰ Cheltuelile de punere în posesiune;

3⁰ Cheltuelile făcute pentru administraţia moşiei;

4⁰ Termenii împliniţi ai anuităţilor.

---

[1]) Les privilèges du Crédit Foncier et les droits de tiers pag. 119, 120.

[2]) Traité du Crédit Foncier Vol. I, pag. 427.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Iar restul, după tóte aceste reţinerĭ, se va da debitoruluĭ.

Prin drepturile tesauruluĭ se înţelege acele drepturĭ ale Statuluĭ carĭ decurg, numaĭ, din impositele de ori-ce natură ar datori imobilul.

Cheltuelile de punere în posesiune sunt acelea pe care Societatea Creditului Funciar a fost silită să le facă pentru a intra în posesiunea imobiluluĭ.

Iar, în cheltuelile făcute pentru administrarea moşieĭ intră tóte sumele ce Societatea trebuie să verse pentru administrarea imobiluluĭ şi, maĭ ales, cum, dice Josseau, indemnitatea cuvenită administratoruluĭ ce Societatea a fost nevoită să numéscă.

Louis Donaud găseşte că în aceste cheltuelĭ intră şi reparaţiunile necesariĭ şi chiar cele utile. In sprijinul părerii sale invócă o sentinţă a tribunaluluĭ Seineĭ din 1880[1]).

Anuităţile, datorite de proprietar şi pe carĭ Societatea este autorisată să le reţină, după ordinea maĭ sus stabilită, din produsul veniturilor, coprind şi dobânḑile datorite la ele, de drept, până în momentul achităriĭ lor.

Legea dictând cum are să se întrebuinţeze produsul venituluĭ imobiluluĭ secuestrat de Societate, dator este Creditul Funciar a executa acele dispositiunĭ ale legeĭ.

In lipsă, însă, de alţĭ creditorĭ cunoscuţĭ Societăţeĭ, şi dacă debitorul consimte saŭ o cere, Creditul Funciar póte întrebuinţa produsul veniturilor şi la cheltuelĭ neprevĕḑute de alineatul al 2-lea al art. 58.

Aşa, dacă debitorul cere ca parte din produsul venituluĭ să se întrebuinţeze şi la îmbunătăţirĭ neindispensabile imobilului, Creditul Funciar póte să i satisfacă acéstă cerere, dacă cheltuiala cerută se póte lua din partea rĕmasă debitoruluĭ.

[1]) Les privilèges du Crédit foncier et les droits des tiers pag. 123.

Daca vor fi şi alţĭ creditorĭ, cu drepturĭ asupra veniturilor moşieĭ, cunoscuţĭ Creditului Funciar, acesta nu maĭ este liber să întrebuinţeze produsul veniturilor cum ar găsi el cu cale, chiar de ar avea consimţimîntul proprietaruluĭ; şi, dator va fi să întrebuinţeze produsul veniturilor la plata anuităţilor scădute şi a cheltuelilor.

Acéstă obligaţiune a Societăţeĭ îĭ este impusă din momentul, în care ceĭ l'alţĭ creditorĭ aŭ notificat că partea din venituri, care trece peste anuităţile datorite, nu maĭ este liberă a se da împrumutatuluĭ.

Din acel moment Societatea Creditului Funciar nu maĭ póte întrebuinţa produsul veniturilor de cât la plata anuităţilor datorite eĭ, fără să maĭ dea nimic împrumutatuluĭ, a căruĭ parte se cuvine creditorilor sĕĭ popritorĭ.

Aceaşĭ soluţiune se impune şi în cas când urmărirea imobiluluĭ a fost adusă la cunoştinţa Creditului Funciar.

In sprijinul acesteĭ părerĭ Louis Donaud invoacă o hotărîre a Curţeĭ de Apel din Paris de la 13 August 1884, în care se recunoaşte că: «Creditul Funciar a putut, fără îndoială, după ce a luat cunoştinţă de urmărirea imobiluluĭ, să afecteze cu privilegiŭ fructele la plata anuităţilor datorite eĭ; dar, n'a putut, nesocotind drepturile apelanţilor, se distragă o parte din acele fructe imobilisate în profitul lor, spre a le da debitoruluĭ expropriat» [1]).

Din dispositiunile aliniatuluĭ al 2 lea al art. 58 din legea Creditului Funciar resultă că, după punerea Societăţeĭ în posesiunea imobiluluĭ, privilegiul Creditului Funciar asupra venituluĭ, pentru încasarea anuităţilor datorite luĭ, are rang imediat după privilegiul tesauruluĭ pentru acoperirea impositului şi după

[1]) Les priviléges du Crédit foncier et les droits des tiers pag. 127.

cheltuelile de punere în posesiune şi cheltuelile pentru administraţia moşieĭ.

Nicĭ un alt privilegiŭ nu'l póte prima.

Se poate obiecta că, cu ocasia modificăreĭ adusă art. 56 din legea Creditului Funciar, prin al patrulea alineat, introdus de Adunarea deputaţilor şi aprobat şi de Senat, s'a regulat alt-fel rangul privilegiuluĭ Creditului Funciar asupra venituluĭ, dându-se drept de preferinţă şi creditorilor privilegiaţĭ prevĕduţĭ de de art. 1729 şi de alineatele 2, 4 şi 5 de sub articolul 1730 din codul civil.

Dar dispositiunile aceluĭ alineat al 4-lea adăogat la art. 56 din legea Creditului Funciar sunt relative numaĭ la casul de concurs de urmăririĭ, intre Societate şi alţĭ creditorĭ, asupra fructelor veniturilor şi mobilelor corporalĭ aflate pe moşie, iar nu şi la casul când Societatea este pusă în posesiunea imobiluluĭ şi se urmăresc veniturile, fructele şi mobilele după moşie şi de alţĭ creditorĭ.

Cazul acesta din urmă n'a putut să-l aibă în vedere legiuitorul de oare-ce el n'a avut sá se ocupe de dînsul, nefiind adusă nicĭ o modificare la § 1, «despre secuestrare», unde stă scris art. 58 din legea Creditului Funciar, care regulează rangul privilegiuluĭ Societăţeĭ asupra fructelor şi veniturilor imobiluluĭ, în cas de secuestrarea luĭ de către Societate.

Atât împrejurările carĭ aŭ dat nascere nouluĭ aliniat al art. 56 din legea Creditului Funciar cât şi redacţiunea luĭ autorisă acéstă interpretare.

In adevăr, ceea-ce se propusese la aprobarea corpurilor legiuitóre, prin proectul de lege modificător al unor articole din legea şi statutele Creditului Funciar fusese, în ce priveşte art. 56 din lege, un aliniat al doilea prin care se consacra principiul admis de jurisprudenţa constantă a instanţelor noastre judecătoreştĭ că : «orĭ care ar fi calea luată de Socie-

tate, fie acea a procedureĭ sale speciale, fie aceea a dreptuluĭ comun, ea 'şĭ păstrează tóte drepturile şi privilegiile acordate eĭ prin legea şi statutele Creditului Funciar.

Comitetul delegaţilor din adunarea deputaţilor a admis acest aliniat, cu următórele restricţiunĭ coprinse în două noĭ aliniate adăogate de dânsul şi anume :

1⁰ Că vânzarea imobilelor nu se póte face după dreptul comun, ci numaĭ conform dispoziţiunilor legeĭ sale speciale.

2⁰ In cas *de concurs de urmăriri* între societate şi alţĭ creditorĭ asupra fructelor şi veniturilor în genere şi a mobilelor corporale de orĭ-ce natură, aflate pe moşie, Societatea va avea privilegiŭ înaintea orĭ-căruĭ creditor, afară de stat pentru impositele datorite şi de creditoriĭ prevăzuţĭ de articolul 1729 şi de aliniatele 2, 4 şi 5 de sub art. 1730 din codul civil.

Prin cuvintele : «în cas de concurs de urmăriri» nu se poate înţelege de cât cazul când urmărirea se face şi de Societate şi de alţĭ creditorĭ aĭ debitoruluĭ ; şi, prin urmare, nu poate fi vorba de cât numaĭ de urmăriri după dreptul comun.

Aşa fiind, Societatea prin punerea eĭ în posesiunea imobiluluĭ nu urmăreşte veniturile ci esercită un drept al săŭ acordat de legea sa specială

După cum a statuat Tribunalul civil din Caen, prin sentinţa din 3 Noembrie 1885 citată de Louis Douaud[1]), «Creditul Funciar exercită dreptul săŭ nu solicitând, ci reclamând trimeterea luĭ in posesiunea bunurilor ipotecate».

Maĭ există şi alte deosebirĭ între urmărirea fructelor saŭ veniturilor, după dreptul comun, şi perceperea lor prin secuestrarea imobiluluĭ, după legea Creditului Funciar.

[1]) Les privilèges du Credit foncier et le droits de tiers p. 127.

In caz de urmărire, după dreptul comun, vânḑarea fructelor se face cu licitaţie publică şi pentru distribuţiunea preţuluĭ vînḑăreĭ se face un tabloŭ de ordine.

In caz de secuestrare, după legea Creditului Funciar, vinderea fructelor, cum am arătat, se face de Credit de bună voie; şi Societatea Creditului Funciar încasează ea d'adreptul preţul vânḑăreĭ, spre a-l întrebuinţa în modul arătat de art 58 din legea Creditului Funciar, fără altă îndatorire de cât acea de a da socotelĭ de gestiune debitoruluĭ şi celor-l'alţĭ interesaţĭ.

Apoĭ, cum observă cu multă dreptate Louis Douaud, secuestrul organizat de articolele 57 şi 58 din legea Creditului Funciar nu se poate considera ca o măsură colectivă în interesul tuturor creditorilor : căcĭ, de ar fi aşa, aceştĭ din urmă ar lua fructele carĭ aparţin debitoruluĭ comun, fără a întrebuinţa mijloacele ce li sunt impuse de dreptul comun ; dar, faptul că Creditul Funciar a acordat un împrumut nu poate da creditorilor împrumutatuluĭ sĕŭ maĭ multe drepturĭ de cât eĭ ar fi putut avea fără acéstă imprejurare. D'altmintrelea, acésta ar fi şi contrariŭ articoluluĭ 2 din legea Creditului Funciar care prescrie că : numaĭ Societăţile de Credit Funciar înfiinţate pe baza acesteĭ legĭ se pot bucura de tóte drepturile prevăḑute în această lege. [1])

Pentru motivele maĭ sus expuse credem că dispoziţiunile aliniatuluĭ 4 al articoluluĭ 56 din legea Creditului Funciar n'aŭ schimbat întru nimic rangul privilegiuluĭ Creditului Funciar asupra venituluĭ imobiluluĭ, aşa cum este stabilit de aliniatul al 2-lea al articoluluĭ 58 din legea Creditului Funciar, pus sub titlul «*despre secuestrare*»

[1]) Les priviligès du Crédit foncier elt le droits des tiers p. 125.

Societatea Creditului Funciar, în virtutea privilegiului acordat eĭ de lege asupra venitului imobilului, prin secuestrarea luĭ specială, «trebuie să-şi ia, cum ḑice, Louis Donaud, anuităţile şi cheltuelile, rămâind ca ceĭ-l'alţĭ creditorĭ să'şĭ exerciteze asupra restuluĭ privilegiile lor şi să'l împarţă între dênşii.»[1])

6. Darea socotelilor

Ca administratóre a uneĭ averĭ strĕine şi după cum prevede şi art. 59 din legea Creditului Funciar, Societatea este datóre să dea socotelĭ de gestiunea eĭ.

Cuĭ trebuie să dea ea aceste socotelĭ?

După art. 59 din lege, socotelile se daŭ proprietaruluĭ saŭ altor interesaţĭ.

Louis Donaud ḑice că Societatea este datóre să dea socotelĭ la toţĭ câţĭ aŭ vre-un drept stabilit asupra veniturilor imobiluluĭ.

Dacă Creditul Funciar, la punerea sa în posesiune, n'a avut, în faţa luĭ, de cât pe proprietar, fără să aibă vre-o cunoştinţă de ceĭ-l'aţĭ creditorĭ ai luĭ, de sigur, că numaĭ proprietaruluĭ, trebue să i se dea socoteli; şi, când socotelile luĭ sunt aprobate de acest din urmă, sumele încasate de Societate sunt definitiv eşite din patrimoniul debitoruluĭ. Creditoriĭ ceĭ-l'alţĭ nu maĭ pot face nicĭ o reclamaţiune, în acéstă privinţă, afară numaĭ de casul când ar exista vre-o causă de acelea carĭ să'ĭ îndrituiască a usa de dispositiunile art. 985 din codul civil, adică, să atace, în numele lor personal, aprobarea socotelilor de către debitorul lor, ca făcută cu viclenie în prejudiţiul drepturilor lor.

Cât timp socotelile nu vor fi aprobate de proprietar, creditoriĭ acestuia exercitând drepturile luĭ în virtutea art. 974 c. civ. pot interveni pentru a le contesta.

---

[1]) Les privilèges du Crédit foncier et les Droits des tiers. pag. 129.

Maĭ pot cere Societăţiĭ socotelĭ de gestiune şi cesionariĭ câştiurilor arendeĭ şi creditoriĭ popritorĭ, dacă cesiunea saŭ poprirea lor aŭ fost comunicate arendaşilor saŭ chiriaşilor înainte de înfiinţarea secuestrăreĭ, şi dacă ele aŭ fost aduse şi la cunoştinţa Societăţeĭ Credituluĭ Funciar, care numaĭ în aceste condiţiunĭ va trebui să justifice acelor cessionarĭ saŭ popritorĭ că a întrebuinţat sumele încasate, conform art. 58 din legea Credituluĭ Funciar.

Societatea maĭ este datóre să dea socotelĭ de gestiune şi creditorilor ipotecarĭ, dar numaĭ din momentul în care transcrierea urmărireĭ lor a fost adusă la cunoştinţa Societăţeĭ.

Louis Douaud maĭ adaugă că soldul comptuluĭ aprobat de proprietar este oposabil chiar creditorilor ipotecari saŭ privilegiaţĭ [1]).

Art. 59 din legea Credituluĭ Funciar dispune că : contestaţiunile ridicate, fie de către proprietarul împrumutat, fie de către alţĭ interesaţĭ, asupra socotelilor de gestiune de către Societate, se vor judeca de către arbitriĭ în chipul şi în termeniĭ prevăduţĭ de această lege specială.

Leguitorul n'a voit să lase tribunalelor ordinare judecarea unor asemenea contestaţiunĭ, pentru că a ţinut să nu se aducă străgăniri şi întârdieri operaţiunilor Societăţilor Credituluĭ Fonciar.

D

Cum se sfârşeşte secuestrarea

I

In paragraful 1, «despre secuestrare» de sub capitolul I al titluluĭ VI din legea Credituluĭ Funciar, se arată cum se face secuestrarea şi carĭ sunt urmările eĭ.

[1]) Les privilèges du Credit Fonciar et les droits des tiers pag. 128, 129 şi 130.

Nu găsim, însă nimic în ce priveşte desfiinţarea eĭ.

Numaĭ în paragraful 2 «*despre vînḑare*» la art. 64 al legeĭ Credituluĭ Funciar se spune că: «daca în ajunul ḑileĭ fixate pentru vînḑarea imobiluluĭ, proprietarul va răspunde rămăşiţele şi cheltuelile datorite, vînḑarea nu va avea loc şi *secuestrul se va ridica.*»

După dispositiunile acestuĭ articol, dar secuestrul se ridică dacă proprietarul plăteşte toate anuităţile în întârḑiere cu dobînda lor şi cheltuelele datorite până la ḑi.

J. B. Josseau şi Louis Donaud maĭ recunosc proprietaruluĭ dreptul de a cere desfiinţarea secuestruluĭ, în cas când Societatea Credituluĭ Funciar ar abuza de folosinţa imobiluluĭ, aceasta ca aplicare a unuĭ principiŭ de drept comun stabilit de articolul 2082 c. c. frances, după care debitorul poate cere restituirea gagiuluĭ, când detentorul abusează de acel gagiŭ.

De abuzul creditoruluĭ de amanet se vorbeşte şi în codul nostru civil la art. 1693, introdus de redactorul român, dar, acest articol dispune că daca creditorul abuză de amanet, debitorul poate să ceară ca acel amanet să se pună sub secuestru.

Maĭ are de asemenea dreptul debitorul să ceară desfiinţarea secuestrăreĭ când ea a fost înfiinţată de Preşedinte după o neîntemeiată cerere a societăţiĭ, când de exemplu el n'ar datori sumele reclamate de Societate.

Am văḑut că după alineatul al doilea al articoluluĭ 57 din legea Credituluĭ funciar, Preşedintele Tribunaluluĭ situaţiuniĭ imobiluluĭ, este obligat, dacă debitorul nu-şi plăteşte datoria, în ḑece ḑile de la semnificarea somaţiuneĭ ce i-a făcut, este obligat, fără altă formalitate, a pune pe societate în posesiunea imobiluluĭ.

Ordonanţa preşedinteluĭ, care autoriză secuestra-

rea cum observă J. B. Josseau, nu este de cât esecutarea uneĭ disposiţiunĭ imperative a legiĭ ; ea nu este o hotărîre, ci numaĭ o autorisare.

Debitorul, dar, care ar pretinde că secuestrarea este fără temeiŭ înfiinţată, nu póte ridica nicĭ o contestaţiune, dinaintea Tribunaluluĭ contra aceleĭ secuestrărĭ, ci va trebui să citeze pe Societate dinaintea Tribunaluluĭ arbitral ; şi, numaĭ, obţinând de la acesta o hotărîre favorabilă, va putea în puterea eĭ să desfiinţeze secuestrarea.

Tot Tribunalul arbitral va decide şi când debitorul va cere desfiinţarea secuestrăreĭ, pentru abus de folosinţă din partea Societăţeĭ, de oare-ce, după cum am arătat orĭ-ce contestaţiunĭ dintre societarĭ cu Societatea se judecă numaĭ de arbitriĭ.

Afară de casurile maĭ sus citate, secuestrarea nu se póte ridica, fără voia Societăţeĭ.

Nicĭ vînţarea, nicĭ expropiaţiunea imobiluluĭ, nu fac să înceteze secuestrul, dacă nu se plătesc anuităţile datorite cu dobânda lor şi cheltuelĭ.

De asemenea, nu se desfiinţeză secuestrarea, cum zice J. B. Josseau, prin mórtea debitoruluĭ care produce divisiunea datorieĭ între moştenitoriĭ sĕĭ; căcĭ, şi în acest cas, ca în materie de amanet şi de anticresă, gagiul este considerat ca indivisibil, potrivit articolelor 2083 şi 2090 Cod. civ. fr., 1695 şi 1702 Cod. civ. român.

Prin urmare, moştenitorul debitoruluĭ, care ar plăti partea luĭ din datorie, n'ar putea cere restituirea porţiuneĭ sale din imobilul secuestrat, pe cât timp datoria n'ar fi plătită, în întregul eĭ.[1])

Cum vĕdurăm, debitorul nu póte, fără a'şĭ plăti datoria reclamată de Societate, să reintre în posesiunea imobiluluĭ secuestrat ; Societatea, din potrivă,

[1]) Traité du Crédit foncier, vol. I, pag. 432, 433.

orĭ când póte să se scape de administrația imobiluluĭ și să siléscă pe împrumutat a'și relua lucrul, dacă ea găsește că administrarea imobiluluĭ îĭ aduce numaĭ greutățĭ și cheltuelĭ, fără să scóță din veniturile luĭ anuitățile datorite în capete, dobândĭ și cheltuelĭ.

J. B. Josseau găsește că dreptul Societățiĭ de a delăsa imobilul secuestrat este întemeiat pe dispositiunile art. 2087 C. civ. fr. (1700 Cod. civ. român) care dispune că: «Creditorele póte tot-d'a-una, întru cât n'a renunțat expres la aceast drept, să siléscă pe debitor a'și primi îndărăt folosința imobiluluĭ.

Dacă, dar, Societatea se lépădă de administrația moșieĭ, pentru că nu póte să scóță din veniturile eĭ sumele ce i se datoresc, silită este să recurgă la casul extrem, la vânțarea imobiluluĭ.

Aci credem că este locul să examinăm, dacă Societatea înainte de a vinde imobilul ipotecat, póte, afară de veniturile luĭ și averea mobilă aflată pe acel imobil, să urmăréscă și orĭ-ce altă avere mobilă a debitoruluĭ sĕŭ, orĭ unde s'ar afla.

Casul s'a presintat.

Creditul Funciar urban din Bucureștĭ, pentru a se despăgubi de sumele datorite de un debitor al sĕŭ pe un imobil ipotecat eĭ, a urmărit și poprit niște sume datorite debitoruluĭ sĕŭ din prețul vînțăriĭ unuĭ alt imobil al sĕŭ.

Acéstă procedare a Creditului funciar urban din Bucureștĭ a fost confirmată de Curtea de Apel din Bucureștĭ secția II, prin decisiunea sa cu No. 172 din 7 Septembre 1905, ale căreĭ considerante, de o mare însemnătate, le reproducem maĭ jos.

«Având în vedere, ḑice Curtea de Apel, că Societatea apelantă își fondéză apelul sĕŭ pe motivul că dânsa ca creditóre are drept a se despăgubi de creanța sa din orĭ-ce avere a debitoruluĭ sĕŭ; că faptul de a fi luat o inscripțiune ipotecară, asupra unuĭ anume

imobil nu'ĭ póte ridica, fără un text precis de lege, dreptul ce acordă legea prin art. 1711, orĭ-căruĭ creditor; că dispositiunile art. 1828 C. civ. n'aŭ aplicare în specie, pentru că suma poprită este o valóre mobiliară şi dispoziţiunile acestuĭ articol, fiind o excepţiune la regula coprinsă în art. 1718, trebue aplicată cu stricteţă şi că, în fine, şi în orĭ-ce caz, art. 56 din legea Creditului Funciar Urban, îĭ dă anume acest drept;

«Având în vedere dispoziţiunile coprinse în art. 1718 şi 1719 C. civ., după care tóte bunurile, mobile orĭ imobile şi chiar cele viitóre ale unuĭ debitor sunt gagiul comun al tuturor creditorilor luĭ şi preţul lor serveşte a'ĭ despăgubi prin analogie, respectându-se, bine înţeles drepturile de preferinţă;

«Avênd în vedere că nicĭ o dispositiune legală nu ridică creditoruluĭ ipotecar, care n'a făcut de cât a'şi asigura, peste garanţia dată de art. 1718, o preferinţă asupra preţuluĭ imobiluluĭ ce i s'a afectat, calitatea de a uza de dreptul de a urmări pentru despăgubirea sa orĭ-ce altă avere a debitoruluĭ;

«Având în vedere că prin art. 56 din legea pentru Creditul Funciar român se prevede în mod expres că, deşi s'a dat Creditului drepturĭ excepţionale pentru garantarea şi realizarea creanţelor sale ipotecare, i s'a menţinut şi recunoscut tóte drepturile ce după legea civilă, are orĭ care creditor; iară din discuţiunile parlamentare asupra acesteĭ legĭ se constată că s'a propus a i se ridica drepturile orĭ-căruĭ creditor, menţionându-se numaĭ drepturile excepţionale create de acea lege, dar că această idee a fost înlăturată;

«Că obiecţiunea opusă de Societatea de construcţiunĭ şi dedusă din art. 29 al legeĭ Creditului Funciar român şi anume, că, de óre-ce Creditele nu pot acorda ca împrumut de cât jumătatea valóreĭ imobiluluĭ ce se afectéză cu ipotecă, legea a înţeles că Creditul

n'are a se despăgubi de cât din acel imobil, este absolut neîntemeiată, față cu dispoziţiunile clare ale art. 56 citat maĭ sus, dispoziţiunea art. 29 fiind creată numaĭ în interesul Creditului şi spre complecta sa asigurare, în vederea fluctuaţiunilor valóreĭ venale a imobilelor;

«Că, prin urmare, este cert că Creditul Funciar urban din Bucureştĭ póte, ca orĭ-care creditor, a urmări pe lângă imobilul ipotecat şi orĭ-ce altă avere mobiliară a debitoruluĭ sĕŭ;

«Că în zadar intimata societate de construcţiunĭ în lichidare opune art. 1828 C. civ. de óre-ce acest articol opreşte ca excepţiune la art. 1718 C. civ. numaĭ urmărirea uneĭ averĭ imobiliare alta de cât cea afectată prin ipotecă, şi lasă, prin urmare, supusă urmărireĭ creditoruluĭ ipotecar averea mobiliară a debitoruluĭ sĕŭ;

«Că această măsură legală ast-fel înţeleasă este dreaptă şi înţeleaptă, întru cât dacă s'ar fi lăsat creditoruluĭ dreptul de a urmări orĭ-ce avere imobiliară a debitoruluĭ sĕŭ iar nu, maĭ întâiŭ, cea afectată în mod special la plata creanţeĭ sale particulare, ar fi urmat ca un creditor de rea credinţă saŭ răutăcios să pótă cu înlesnire ruina, în paguba avuţieĭ generale, o avere fórte reală, lovind-o prin urmărirea luĭ de discredit saŭ expunând-o rapacităţiĭ exploatatorilor, neajunsurĭ cari nu se pot întâmpla în cazul când se lasă creditoruluĭ ipotecar dreptul general şi necondiţionat prevĕdut de art. 1718, numaĭ întru cât priveşte averea mobiliară a debitoruluĭ sĕŭ ipotecar;

«Că, independent de aceste consideraţiunĭ, întru cât art. 1828 C. c. şi întru cât escepţiunile sunt de drept strict în aplicaţiunea lor, nu se póte tăgădui apelanteĭ, creditóre ipotecară a intimateĭ, Societatea de construcţiunĭ, dreptul de a urmări averea mobiliară a acesteia;

«Având în vedere că intimata se opune la admiterea apeluluĭ făcut de Creditul Funciar urban din Bucureștĭ, și pe alt motiv: Societatea de construcțiunĭ pretinde că prețul unuĭ imobil este și el imobiliar *pretium succedit loco rei*, și deci supus regulelor din art. 1828, în cât privește pe creditorul ce are ipotecă asupra unuĭ alt imobil decât cel vîndut; că, decĭ, în specie, suma de 5228 leĭ depușĭ la Casa de Depunerĭ în comptul Societățeĭ de construcțiune ca rest din imobilul din strada Poliției, ce fusese ipotecat Creditului Funciar urban din Bucureștĭ și a căruĭ vînḑare a avut de urmare complecta despăgubire a acestuia de creanța sa ipotecară, fiind subrogat imobiluluĭ vîndut, nu póte fi urmărit de Credit, creditor ipotecar asupra fabriceĭ de cărămidă, decât după vînḑarea acesteĭ fabricĭ și numaĭ dacă nu va fi complect despăgubit.

«Considerând însă, maĭ întâiŭ, că formula *pretium succedit loco rei* nu este o regulă generală de drept aplicabilă în tóte cazurile, ci caracterizarea uneĭ excepțiunĭ adusă la natura juridică a unuĭ bun în favórea unor anumite persóne și în anumite cazurĭ, excepțiune impusă de principiile de equitate existând în acele cazurĭ, și de natura drepturilor ce dânsa este chemată a garanta;

«Că, afară de cazurile prevăḑute în art. 1686, 1721, 1790, 1253 ultimul alineat și art. 1254 alin. II Cod. civ., unde fungibilitatea este oprită și unde se prescrie că baniĭ, *pretium*, reprezintă în totul imobilul, *res*, pentru a da o garanție eficace drepturilor reale ale creditorilor gagiștĭ, ale creditorilor ipotecarĭ asupra unuĭ imobil care a ars și care era asigurat, etc., toțĭ având drepturĭ reale asupra unuĭ imobil, drepturĭ carĭ le dă preferință și privilegiŭ, legea nu maĭ consacră prin nicĭ o altă dispozițiune excepțiunea că

preţul unuĭ imobil ar continua să fie un bun imobiliar ;

«Că, din faptul că Societatea Credituluĭ Funciar din Bucureştĭ a consimţit ca cumpărătorul imobiluluĭ din strada Poliţieĭ să devie pentru o sumă asociatul şi debitorul eĭ, nu se poate deduce că zisa Societate a consimţit ca restul de preţ să fie imobiliar, cu atât maĭ mult că dânsa, conform art. 96 din statute, nu putea refuza cumpărătorului imobiluluĭ ipotecat de a deveni debitorul eĭ pentru restul împrumutuluĭ neamortizat ;

«Că, aşa fiind, rămâne constant că suma ce Creditul Funciar urban din Bucureştĭ a poprit în mâinile Caseĭ de depuneri ca avere a Societăţeĭ de construcţiunĭ, este o avere mobiliară a acesteia, şi decĭ nu póte intra în previziunile art. 1828 ;

«Considerând că, întrucât Curtea stabileşte, cum s'a arătat maĭ sus, că art. 1828 nu este aplicabil în specie, baniĭ consemnaţi la Casa de depunerĭ şi popriţĭ de Creditul Funciar urban din Bucureştĭ fiind bunurĭ mobiliare, nu este loc de a se maĭ discuta dacă popritorul s'ar putea saŭ nu să fie plătit de creanţa sa din imobilul ipotecat : cu toate că şi din acest punct de vedere, în fapt, este constant că un imobil cu destinaţiune specială cu desăvârşire, în specie fabrica de cărămidă, cum este imobilul ipotecat Credituluĭ pentru garantarea împrumutuluĭ ale căruĭ rate întârziate a provocat poprirea imobiluluĭ care stă închis de anĭ asupra căruia, pe lângă capitalul împrumutat, maĭ sunt rate întârziate şi dobînzĭ în sumă de peste 60.000 leĭ, şi care, deşi luat în posesiune de Credit, n'a putut fi închiriat, nu póte garanta în destul creanţa Credituluĭ, maĭ ales în vederea situaţiuneĭ economice actuale ;

«Având în vedere că, în fine, Societatea de construcţiunĭ, spre a contesta Credituluĭ dreptul de a

urmări debitoruluĭ săŭ ipotecar altă avere de cât numaĭ imobilul ipotecat, opune consideraţiunea că, în acest caz, s'ar viola principiul solidarităţiĭ şi mutualităţiĭ între societarĭ, consacrat prin art. 7, 10, 12, 15, 70 alin. II, şi art. 65 şi 73 din legea Creditului, adăogând că art. 15 în special, arată că pagubele eventuale aŭ a se acoperi din masa socială şi în caz de neajungere, din altă avere a asociatuluĭ ;

«Considerând, însă, că solidaritatea şi mutualitatea între asociaţĭ nu are de scop de cât a garanta obligaţiunile Societăţeĭ, scrisurile pe carĭ ea le emite şi cu carĭ se înlocueşte către împrumutaţĭ moneda sunătóre, reprezentând valoarea împrumutului contractat, şi nu trebue, căcĭ e imposibil, să confundăm obligaţiunile dintre asociaţĭ cu obligaţiunile dintre Societate şi debitoriĭ săĭ ;

«Că dispoziţiunile art. 15 din legea Creditului devin aplicabile numaĭ atuncĭ când, cu tóte că Societatea a întrebuinţat tóte mijlócele permise, fie de dreptul comun, fie de legea sa specială, pentru a ajunge la realizarea creanţelor sale, totuşĭ ar rezulta o pagubă, care neapărat trebuie acoperită din fondul de rezervă şi din capitalul social, pentru ca astfel seriositatea şi valórea reprezentată prin scrisurile emise de Societate şi primite pe piaţă drept monedă să nu fie atinse ;

«Că, pentru toate aceste consideraţiunĭ, apelul făcut de Societatea Creditului Funciar Urban din Bucureştĭ în contra sentinţeĭ No. 479 din 1904 a tribunaluluĭ Ilfov secţia de notariat este fondat şi ca atare trebue admis, validându-se poprirea făcută de Credit asupra sumeĭ de 5228 leĭ, depuşĭ la Casa de depunerĭ pe numele Societăţeĭ de construcţiunĭ, condamnându-se acea casă să'ĭ răspundă Creditului Funciar urban din Bucureştĭ.»

Şi Curtea de Apel secţia III-a din Bucureştĭ, prin

decisiunea sa cu No. 229 din 19 Octombre 1905 [1]), a stabilit, de asemenea, că: «disposiţiunile art. 1828 Cod. Civ., constituind o derogaţiune de la dreptul comun, după care întreaga avere a debitoruluĭ este gagiul creditorilor sĕĭ (art. 1718 Cod. Civ.), art. 1828 trebuie interpretat, într'un mod restrictiv, excepţiunile fiind de strictă interpretare; or, art. 1828 Cod. Civ. definde creditoruluĭ ipotecar de a urmări altă avere imobiliară de cât cea ipotecată, nu ḑice nimic de averea imobiliară şi, prin urmare, ea rămâne gagiul creditoruluĭ ipotecar, pentru că cel care a luat o siguranţă maĭ mult, nu póte fi privat de beneficiul dreptuluĭ comun.»

Dacă Societatea Creditului funciar, nicĭ din secuestrarea imobiluluĭ ipotecat, nicĭ din urmărirea altor bunurĭ mobile ale debitoruluĭ sĕŭ, nu póte să dobândéscă achitarea anuităţilor sale, silită este să recurgă la vînḑarea imobiluluĭ, care este măsura extremă.

Cum observa marele Mihail Cogălniceanu, în Adunarea Deputaţilor la discuţiunea proectuluĭ de lege pentru înfiinţarea Creditului Funciar, proprietariĭ nu se asociază ca să vînḑă proprietăţile lor ci ca să le scape tocmaĭ de asemenea nenorocirĭ.

Şi neuitatul Vasile Boerescu, care a luptat cu atâta energie ca să triumfe ideea fondăreĭ Creditului Funciar de către proprietariĭ românĭ, recunoscea că mijlocul d'a încasa anuităţile trebuia să fie secuestrarea, iar nu vînḑarea, «fiind-că interesul Societăţiĭ este nu să vînḑă ci să'şĭ priméscă anuitatea. Numaĭ ca măsură extremă, la care se recurge fórte rar, se vinde proprietatea. Societatea are interes economic ca să-şĭ aibă anuităţile. Statistica din Germania şi din Franţa ne probéză acésta».

---

[1]) Acéstă decisiune este publicată la ḑiarul «Dreptul» No. 77 din 1905.

«Pe de altă parte, fiţĭ siguri, ḑicea Vasile Boerescu, că îndată ce secuestrul va fi serios, nu vom vedea vînḑările, nicĭ urmările de care se temea d. Kogălniceanu».

Avea dreptate mult regretatul Vasile Boerescu. Urmărirea seriósă a veniturilor moşiilor, împuţinéză numĕrul vînḑărilor lor.

Când administraţia Creditului Funciar s'a hotărât să ia măsurĭ energice pentru încasarea anuităţilor, din veniturile moşielor, de la proprietariĭ recalcitranţĭ saŭ neprevĕḑĕtorĭ, s'aŭ făcut maĭ puţine vînḑĕrĭ de moşiĭ

In privinţa acésta găsim date fórte instructive în bilanţul Societăţeĭ pe anul 1904, care ne arată că: numĕrul proprietăţilor urmărite în vederea uneĭ vînḑărĭ judiciare care, la 1900, era de 199 cu o întindere de 275,571 hectare, o datorie de 28.972.915 leĭ şi rămăşiţe de 5.659.457 leĭ, s'a redus în 1904 la 43 moşiĭ cu o întindere de 48.294 hectare şi o rămăşiţă de 1.703.863 leĭ.

Dar, orĭ-cât de rigurósă ar fi urmărirea veniturilor moşieĭ şi a celor-l'alte bunurĭ mobile ale debitoruluĭ, se póte întâmpla ca Societatea, numaĭ prin asemenea măsurĭ, să nu pótă obţine achitarea eĭ de anuităţile datorite în capete şi dobânḑĭ şi de cheltuelile făcute; atuncĭ, nu îĭ maĭ rămâne de cât să ia măsura extremă, să ceară vînḑarea imobiluluĭ cu formele speciale dictate de legea sa constitutivă.

Vom examina, dar, cum este organisată vînḑarea de legea Creditului Funciar.

§ 2. Expropiaţiunea şi vînḑarea

Legea Creditului Funciar are o procedură specială pentru vînḑarea imobilelor ipotecate Societăţilor de Credit Funciar.

Legiuitorul, pentru a garanta acestor societăţĭ încasarea sigură a creanţelor lor ipotecare, a derogat de la regulele de procedură civilă şi a creat regule de vînḑare maĭ ocrotitóre pentru interesele lor.

Pusă în legea Creditului Funciar sub titlul al VI-lea «*despre privilegiile acordate societăţiĭ pentru împlinirea împrumuturilor*», vînḑarea constitue ca şi secuestrarea, un adevĕrat privilegiu care nu se póte nesocoti, fără a se viola legea şi drepturile Creditului Funciar.

Cu tóte acestea, s'aŭ găsit tribunale carĭ, sub pretextul că pentru tóte câte nu se prevĕd în procedura specială a legiĭ Creditului Funciar trebue a se recurge la dreptul comun, aŭ înlăturat procedura de vînḑare aşa cum este stabilită de legea Creditului Funciar şi aŭ înlocuit'o cu procedura din Codul de procedură civilă.

Aşa tribunalul Dolj secţia comercială şi de notariat, prin sentinţa sa din 10 Septembre 1899 a amînat vînḑarea cerută de Creditul Funciar, pe motiv că nu póte pronunţa conexarea eĭ cu urmărirea unuĭ alt creditor asupra aceluiaşĭ imobil, nefiind îndeplinită procedură în acéstă din urmă urmărire. [1])

Tribunalul de Romanaţĭ prin sentinţa sa No. 3.762 din 1900 a amânat vînḑarea cerută de Creditul Funciar, pentru lipsă de concurenţĭ [2]).

Aceste hotărîri, însă, aŭ fost reformate.

Tribunalul de Dorohoiŭ a mers şi maĭ departe; prin jurnalul sĕŭ cu No. 5251 de la 20 Noembre 1901, a decis că art. 740 din procedura civilă revisuită a desfiinţat tóte dispositiunile din legea Creditului Funciar, contrariĭ dispositiunilor din legea de procedură civilă.

Acest jurnal, însă, a fost sfărâmat, după apelul

---

[1]) A se vedea critica acesteĭ hotărîrĭ în partea a patra a acesteĭ lucrărĭ sub titlul: «*Tribunalul judeţuluĭ Dolj.*»

[2]) A se vedea critica acesteĭ hotărîrĭ în partea a patra a acesteĭ lucrărĭ sub titlul: *Tribunalul de Romanaţĭ*».

Societăţiĭ, de Curtea de Apel din Iaşĭ secţia II prin decisiunea sa cu No. 3, din 4 Ianuarie 1902, pe următórele considerante :

«Avênd în vedere că Societatea Creditului s'a înfiinţat în baza uneĭ legĭ cu anume statute, care fac parte integrantă din legea eĭ organică şi prin care i se acordă anumite privilegiĭ şi drepturĭ pe baza cărora funcţionéză, statute care n'aŭ putut fi modificate saŭ desfiinţate printr'un articol transitoriŭ dintr'o lege generală, maĭ ales când legiuitorul n'a avut a se ocupa de o asemenea lege specială.

«Avênd în vedere că dispositiunea cuprinsă în art. 740 pr. civ. nu póte să se refere la legea specială a Creditului, resultă chiar din ultimul alineat al art. 496 pr. c., care declară că «în cazurile în care legĭ speciale înlocuesc comandamentul prin somaţiunĭ saŭ notificaţiunĭ pentru punerea în vînḑare a imobilelor, etc., aliniat, care recunóşte existenţa legeĭ speciale în care se cuprind dispositiunĭ contrare procedureĭ nouĭ ; legea Creditului enumeră formalităţile ce trebuesc îndeplinite pentru vînḑărĭ, art. 63 şi art. 64 spun că nu se póte face nicĭ o contestaţie la vînḑare de către debitorĭ, ar urma, atuncĭ, ca tóte acéste dispositiunĭ să fie abrogate de art. 740 pr., ceia ce nu este admisibil, căcĭ prin acésta s'ar micşora drepturile ce i s'a acordat de legiuitor Creditului prin legea sa fundamentală.

«Că, afară de acésta, dovadă că legiuitorul n'a înţeles să desfiinţeze prin art. 740 pr. vre-una din dispositiunile cuprinse în legea Creditului care este specială, resultă învederat chiar din desbaterile care aŭ avut loc în Senat cu votarea art. 523 pr. care zice : că dacă sunt maĭ mulţĭ creditorĭ urmăritorĭ asupra aceluiaş imobil, tóte urmăririle să întrunesc, cu care ocasiune s'a ridicat cestiunea care lege va avea precădere, legea comună saŭ legea specială a

Creditului, când între creditorii urmăritori este și Creditul; la acéstă cestiune d. Ministru de Justiție a răspuns: precăderea o are legea Creditului, cu alte cuvinte, de câte ori se face vre-o urmărire de creditori particulari și în acelaș timp imobilul se urmărește și de Credit, se va aplica legea specială a Creditului; deci, urmărirea se face saŭ în baza dreptului comun saŭ în baza alteĭ legĭ speciale care prevede moduri deosebite de esecuțiune, precum sunt și legile fiscale.

«Avênd în vedere că din cele ce preced resultă cu evidență că legiuitorul n'a înțeles de loc ca prin art. 740 Pr. civ. care cuprinde dispositiuni transitorii să abroge legĭ speciale, cum sunt legile Creditului saŭ legile fiscale, care n'aŭ format obiectul discuțiuneĭ.

Pentru aceste considerante, atât de fundate în drept, Curtea a reformat citatul jurnal al Trib. de Dorohoiŭ.

Prin modificările aduse la 1903 legii și statutelor Creditului Funciar, vom vedea că s'a fixat maĭ bine linia despărțitóre dintre procedura specială de vîndare a legii Creditului Funciar și acea a dreptului comun; și, instanțele nóstre judecătorești nu le maĭ pot amesteca pe amândouă și a nesocoti, ast fel, privilegiul Societății în materie de vîndare.

Vom cerceta acuma dacă Societatea Creditului Funciar póte urmări vîndarea imobiluluĭ numaĭ pentru neplata anuităților la timp saŭ sunt și alte casurĭ carĭ autorisă vîndarea.

A

Casurile de vînḑare

Art. 60 din legea Creditului Funciar dispune că, în cas de neplată a uneĭ anuităţĭ şi orĭ de câte orĭ pentru o causă prevăḑută în lege şi în statute, capitalul integral devine exigibil, Societatea va putea urmări vînḑarea imobiluluĭ ipotecat.

Ast-fel fiind, orĭ de câte orĭ capitalul integral devine exigibil, Societatea este în drept a urmări vînḑarea imobiluluĭ ipotecat. Vom maĭ enumera, pe scurt, causele de exigibilitate a datorieĭ înainte de termen, de şi le-am mai arătat o dată.

Afară de acelea prevĕḑute de codul comercial şi de codul civil, maĭ sunt şi alte cause speciale, carĭ sunt înscrise în legea şi statutele Credituluĭ Funciar, saŭ carĭ resultă din contractul de împrumutare.

Causele de exigibilitate a datorieĭ, prevĕḑute de legea şi statutele Credituluĭ Funciar, sunt următórele:

1) Neplata unuĭ semestru, după o lună de la punerea în întârḑiere (articolul 37 din lege şi 87 din statute).

2) Nedenunţarea din partea împrumutatuluĭ societăţeĭ, în termen de o lună, a înstreinărilor totale saŭ parţiale ce va fi făcut, a deteriorăţiunilor ce imobilul ipotecat a putut să sufere, şi a tuturor faptelor de natură a micşora valórea gagiuluĭ, saŭ a atinge dreptul sĕŭ de proprietate. (Art. 41 şi 42 din lege şi 90 şi 91 din statute).

3) Când la facerea contractuluĭ, împrumutatul va fi ascuns sarcinele carĭ ar fi asupra proprietăţeĭ şi carĭ ar putea vătăma drepturile Societăţeĭ, fie causa de preferinţă, de resoluţiunĭ saŭ de rescisiunĭ provenind de la dênsul. (Articolul 40 din lege şi 89 din statute).

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Aceste cause de exigibilitate a datorieĭ sunt înserate şi în contractul de împrumutare, în care Societatea maĭ prevede şi pe acelea resultând din dreptul comun şi maĭ impune proprietarilor şi următórele condiţiunĭ:

1) Imprumutaţiĭ sunt datorĭ să se folosésckă de bunurile ipotecate, ca bunĭ părinţĭ de familie şi să le menţie în bună stare după natura lor.

2) Li se interdice dreptul de a face ceva, care să pótă altera valórea gagiuluĭ.

3) Nu pot să stabiléscă pe imobilele ipotecate nicĭ un privilegiŭ în profitul constructorilor, întreprindétorilor şi lucrătorilor.

4) Sunt datorĭ, într'un termen dat, să aducă la îndeplinire pe faţa pământuluĭ hotărnicia moşieĭ, în cas când ea nu se află adusă la îndeplinire în momentul contractăreĭ împrumutuluĭ.

Tóte acestea sunt cerute sub pedépsă de esigibilitate a întregeĭ datoriĭ.

In tóte casurile de exigibilitate a capitaluluĭ integral, Societatea are dreptul să céră vîndarea imobiluluĭ ipotecat.

Procedura vîndăriĭ imobiluluĭ ipotecat stabilită de legea Creditului Funciar român, diferă cu totul de acea prevědută în decretul din 1852 înfiinţător al Creditului Funciar din Franţa; de aceea, pentru interpretarea procedureĭ de urmărire a imobiluluĭ ipotecat regulată de legea Creditului Funciar român, nu se póte recurge nicĭ la doctrina, nicĭ la jurisprudenţa francesă.

Pentru a arăta deosebirea ce există între decretul din Franţa şi legea Creditului Funciar român, în privinţa procedurii de urmărire şi vîndare a unuĭ imobil ipotecat la Creditul Funciar, n'avem de cât să facem o comparaţiune între art. 32 din decretul de la 1852 şi art. 60 din legea Creditului Funciar:

Biblioteca Universității

Art. 32 din decret:

« S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, comme en matière sommaire.

«Le jugement n'est pas susceptible d'appel».

Art. 60 din legea Creditului Funciar:

« Nicĭ o opositiune nu este primită contra acesteĭ urmăririĭ».

Dupĕ art. 32 din decret, dar, se póte face contestaţiunĭ la urmărire, şi aceste contestaţiunĭ sunt deferite judecăţeĭ tribunaluluĭ ordinar.

După art. 60 alin. 2 din legea Creditului Funciar, debitorul nu póte face nicĭ o opositiune contra urmăriреĭ cerută de Credit, pentru orĭ-ce cause carĭ produc exigibilitatea capitaluluĭ integral.

Dacă se judecă acéstă dispositiune a art. 60 în mod isolat, fără să se aibă în vedere şi alte articole din lege carĭ îĭ lămuresc adevĕratul înţeles, se pare monstruos ca legiuitorul să nu permită debitoruluĭ nicĭ o opositiune contra urmăriреĭ imobiluluĭ sĕŭ de către Societate.

Dacă, însă, se combină dispositiunea alin. 2 al art. 60 cu prescripţiunile art. 75 şi 83 din legea Creditului Funciar, se explică lesne că acea dispositiune nu este de cât o consacrare a principiuluĭ stabilit de legiuitor, în citatele articole, că numaĭ arbitriĭ sunt competenţĭ a judeca neînţelegerile de orĭ-ce natură dintre societarĭ cu Societatea Creditului Funciar.

Legiuitorul n'a înţeles să lipséscă pe debitor de orĭ-ce mijloc de opositiune contra urmăriреĭ imobiluluĭ sĕŭ de către Societate, ci a statuat, numaĭ, că el nu póte ridica nicĭ o opositiune contra urmăriреĭ la Tribunal, de óre-ce Tribunalele nu sunt competente a resolva contestaţiunile dintre societarĭ şi Societatea Creditului Funciar.

Dacă societarul are de ridicat vre-o contestaţiune asupra faptelor carĭ au motivat exigibilitatea între-

geĭ datoriĭ şi aŭ provocat urmărirea imobiluluĭ de către Societate, el are dreptul să facă orĭ-ce contestaţiune, dar n'o póte îndrepta de cât la tribunalul arbitral, potrivit art. 75 şi 83 din legea Creditului Funciar.

De va obţine de la arbitriĭ o hotărîre prin care să se stabiléscă că nu există causă de exigibilitate a întregeĭ datoriĭ şi prin urmare nu este cas a se urmări imobilul, cu acea hotărîre arbitrală definitivă şi executorie societarul va putea împedica vînḑarea imobiluluĭ urmărit de către Societate.

In ce priveşte pe terţiĭ, incontestabil este că nicĭ lor nu le este închisă orĭ ce cale pentru a reclama contra uneĭ urmăriri imobiliare cerută de Credit, în dauna drepturilor lor.

Daca eĭ ar avea interes să împedice acea urmărire, fie pentru că ipoteca, pe baza căreia urmăreşte Creditul, ar fi răŭ constituită şi izbită de nulitate, fie că bunul urmărit le-ar aparţine lor, eĭ pot ridica pretenţiunile lor în justiţie; dar, nu dinaintea Tribunaluluĭ urmăritor, pe cale de contestaţie, ci prin acţiune principală contra Societăţeĭ, la Tribunalul domiciliuluĭ eĭ.

Acest principiŭ este consacrat de legea Creditului Funciar prin dispositiunea prevĕḑută în alineatul al 3-lea al articoluluĭ sĕŭ 70, după care orĭ ce reclamaţiune contra Societăţiĭ se adresează la Tribunalul domiciliuluĭ eĭ, neputându-se împedica efectele vînḑăriĭ dinaintea Tribunaluluĭ urmăritor.

Terţiĭ ar avea tot timpul până la ḑiua vînḑăriĭ să obţie hotărîrĭ, pe cale principală, carĭ le ar da dreptul să oprească vînḑarea; şi, în adevĕr, vînḑările, după cererea Creditului Funciar, nu se fac în pripă; pentru a ajunge la ḑiua vînḑăriĭ îĭ trebue Creditului Funciar doĭ anĭ, aprópe.

Legiuitorul, după cum arătarăm, n'a voit ca terţiĭ

să fie lipsiţĭ de justiţie; ceea ce el a voit, în mod excepţional, prin legea Creditului Funciar, a fost ca vînḑarea unuĭ imobil cerută de Creditul Funciar, după atâtea îndelungĭ formalităţĭ şi termene, să nu fie turburată prin contestaţiune saŭ oposiţiune, dinaintea Tribunaluluĭ urmăritor.

B

Formalităţile vînḑăriĭ

Inainte de a enumera formalităţile cerute de legea Creditului Funciar pentru ca Societăţile de Credit Funciar să pótă vinde imobilele ipotecate lor, avem să observăm că nicĭ una din aceste formalităţĭ nu este prescrisă sub pedeapsă de nulitate.

Legea de procedură civilă prin articolul sĕŭ 512 dispune că: «toate formalităţile arătate la articolele séle 503, 504, 506, 507, 508, în ceea ce priveşte numaĭ publicaţiunea prin *Monitorul Oficial*, până la 511 inclusiv, vor fi observate sub pedépsă de nulitate a urmărireĭ, afară numaĭ de greşelile parţialĭ în descrierea bunurilor urmărite.» Se scie care este urmarea acesteĭ dispoziţiunĭ: ea impune judecătoruluĭ d'a pronunţa nulitatea propusă, chiar când călcarea legiĭ n'ar aduce vre un prejudiţiŭ simţitor părţiĭ interesate.

O asemenea disposiţiune nu se găseşte în legea Creditului Funciar; în nicĭ unul din articolele sale nu se spune că formalităţile şi termenele cerute de articolul 61 şi următoarele sunt prescrise, sub pedeapsă de nulitate.

Ce se poate deduce din tăcerea legiuitoruluĭ în această privinţă?

Voit-a el să nu impue judecătoruluĭ anularea, de drept, a urmăririĭ, în cas de neîndeplinirea formalităţilor şi termenelor prescrise de el pentru vînḑare,

ci să'ĭ lase facultatea de a decide el pentru ce lipsă de formalitate se pronunță anularea?

Înțeles-a el, prin tăcerea luĭ, că judecătorul trebuie a se raporta la disposițiunile din procedura civilă, saŭ că nefiind prescrise nicĭ o formalitate saŭ termene, sub pedépsă de nulitate, nu se póte invoca nicĭ o nulitate?

Să vedem, întâiŭ, cum s'aŭ deslegat aceste cestiunĭ în Franța.

Louis Donaud este de părere că, față cu tăcerea legiĭ speciale, trebuie a se referi la legea generală; dar el crede că principiul dreptuluĭ comun ce trebuie aplicat, nu stă scris în art. 715 din procedura civilă francesă care dispune că formalitățile și termenele prevĕdute de anumite articole vor fi observate sub pedeapsă de nulitate, ci în articolul 1030 din codul de procedură civilă care prescrie că «nicĭ o notificare saŭ act de procedură nu va putea fi declarat nul, dacă nulitatea nu este formal declarată de lege».

«Când legiuitorul de la 1852, dice el, a găsit necesariŭ să prescrie un termen saŭ o formalitate sub pedeapsă de nulitate a spus'o curat, cum a făcut în articolul 36.»

Plecând de la acest principiŭ, el găsește că trebue pronunțată nulitatea comandamentuluĭ, dacă prescripțiunea art. 673 din procedura civilă n'a fost observată, acea a procedureĭ de supralicitare, dacă supra-licitatorul nu s'a conformat articoluluĭ 709 § 1 și 3, tot din pr. civ., pentru că decretul din 1852, trimite la acele articole și sunt vizate de art. 715 din procedura civilă; dar, în ce privește caietul de sarcini, afiptele, comunicarea lor, etc., și termenele în care aceste formalități cată să fie îndeplinite, el crede că trebue lăsat judecătorilor grija de a recunósce dacă procedura, așa cum s'a făcut, coprinde ele-

mentele esenţiale ale uneĭ procedurĭ de urmărire imobiliară [1]).

Josseau şi majoritatea autorilor obiectéză, însă, că: «nu se póte înţelege ca, în lipsă de o sancţiune, tóte actele esenţiale, precum comandamentul, caetul de sarcinĭ, afiptele, inserţiunile, să pótă fi, după capriciul urmăritoruluĭ, ciuntite saŭ suprimate, saŭ că acesta să pótă modifica, după placul luĭ, termenile pe carĭ legea le-a socotit necesare».

La acéstă obiecţiune Louis Donaud răspunde că: «nu este de loc vorba de a lăsa procedura la capriciul Creditului Funciar. Din neprescrierea sub pedépsă de nulitate a uneĭ formalităţĭ saŭ unuĭ termen de procedură, nu urmează că legea este lipsită de sancţiune, ci numaĭ că sancţiunea este facultativă, în loc d'a fi obligatorie.»

Orĭ-care, însă, ar fi soluţiunea cea maĭ bună, dată în Franţa acestor cestiunĭ, noi n'o putem adopta pentru a hotărî că tot astfel urmează a fi şi faţă de legea Creditului nostru Funciar. Există însemnate deosebirĭ, cum am maĭ spus, între decretul de la 1852 pentru constituirea Creditului Funciar în Franţa şi legea Creditului nostru Funciar.

Chiar în articolele copiate în legea noastră după decretul de la 1852 s'aŭ şters cuvintele: sub pedépsă de nulitate», carĭ există în textul acelor articole din decretul de la 1852.

Aşa, ca să dăm un exemplu, în articolul 36 din ţisul decret, după care am copiat noĭ primul aliniat al art. 65 privitor la depunerea caetuluĭ de sarcinĭ, după ce se arată în ce termen şi cum trebue depus acel caet la Tribunal, se spune că acésta se va face «sub pedépsă de nulitate».

---

[1]) Les privilèges du Crédit foncier et les droits des tiers, pag. 140, 141.

In articolul nostru 65 aceste din urmă cuvinte nu s'au reprodus.

Apoĭ în articolele sale 37, relativ la transcrierea comandamentuluĭ şi art. 40, care reguléză supralicitarea, decretul de la 1852 trimite la anumite articole din procedura civilă, ale căror dispoziţiunĭ, prescrise sub pedépsă de nulitate, cată să fie îndeplinite.

Maĭ adăogăm că în decretul de la 1852, cum am maĭ arătat, se admite oposiţiunĭ contra vînţăriĭ şi formalităţilor eĭ, dispunându-se numaĭ că ele aŭ să fie judecate în mod sumar şi fără drept de apel.

In legea Creditului nostru Funciar nu se cere îndeplinirea altor formalităţĭ decât a acelora prescrise de ea; şi nu se admite nicĭ o oposiţiune nicĭ la vînţare nicĭ la formalităţile vînţăriĭ.

Faţă, dar, cu aceste deosebirĭ d'intre legea Creditului Funciar şi decretul dela 1852 din Franţa, nu putem să hotărâm decât că: dacă legiuitorul nostru n'a prescris, sub pedépsă de nulitate, îndeplinirea termenelor şi formalităţilor cerute de el pentru vînţarea imobilelor, şi n'a permis nicĭ o oposiţiune contra lor, acésta a făcut-o pentru că a voit, în interesul societăţitor de Credit Funciar, să simplifice procedura, suprimând orĭ-ce pedicĭ le-ar fi putut opri d'a încasa în scurt timp creanţele lor.

După cum observă cu multă dreptate Louis Donaud, procedura ordinară de urmărire imobiliară a fost organizată dintr'un spirit de neîncredere în urmăritor; această neîncredere n'are cuvînt de a fi faţă de societăţile de Credit Funciar obligate, în interesul lor, d'a nu urmări decât în ultima extremitate şi a face să vie la vînţare cât mai mulţĭ concurenţĭ.

Inalta nóstră Curte de Casaţie, secţia II prin deci-

siunea sa cu No. 63 din 12 Februarie 1902 [1]), recunósce că legea Creditului Funciar, în materie de urmărire silită a imobilelor, nu prevede nicĭ o nulitate pentru neîndeplinirea vre-uneia din formalităţile ce prescrie pentru punerea în vînḑare; că, înaintea tribunaluluĭ urmăritor, nici o oposiţiune nu se póte primi contra afiptelor şi publicaţiunilor; găseşte, însă, că din tóte acestea nu resultă că legiuitorul a voit să consfinţéscă chiar şi o vînḑare care s'ar efectua cu călcarea tutulor formelor esenţiale cerute de dreptul comun, în vederea principiuluĭ de ordine socială că un proprietar să nu fie expropiat de imobilul sĕŭ fără observarea unor anume garanţiĭ prescrise; şi, prin urmare, rămâne ca Curtea de Casaţie să hotărască carĭ sunt formalităţile substanţiale a căror neîndeplinire atrage nulitatea».

Trecem acuma la examinarea formalităţitor ce trebue să îndeplinéscă Societatea Creditului Funciar pentru a obţine vînḑarea unuĭ imobil ipotecat eĭ.

a

Somaţiunile

I

Am arătat casurile în carĭ datoria devine exigibilă şi Creditul Funciar are dreptul să céră vînḑarea imobiluluĭ.

Unul din aceste casurĭ este şi cel prevĕḑut de art. 37 din legea Creditului Funciar care dispune că: «Orĭ ce semestru neplătit la scadenţă dă drept de a se cere cu stăruinţă plata întregeĭ datoriĭ, după o lună de la punerea în întârḑiere.»

[1]) Acéstă decisiune este publicată în ziarul *Dreptul* No. 42 din 1902.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Pentru ca Societatea, dar, să facă a fi exigibilă întréga datorie pentru neplata anuităţeĭ şi să aibă dreptul a cere vînḑarea imobiluluĭ, pentru acest cas, trebuie să facă, maĭ întâiŭ, debitoruluĭ o somaţie de punere în întârḑiere [1]) pentru plata anuităţeĭ.

Dacă a trecut o lună de la primirea aceleĭ somaţiunĭ de către debitor şi acesta nu s'a conformat eĭ, atuncĭ întréga creanţă devine exigibile şi Creditul Funciar este în drept a cere vînḑarea imobiluluĭ.

Pentru a ajunge la vînḑarea imobiluluĭ art. 61 din legea Creditului Funciar cere ca Societatea să îndeplinéscă următórele formalităţĭ:

a) Va face debitoruluĭ o primă somaţiune de urmărire, prin care îi va cere a plăti capitalul integral şi tóte anuităţile întârḑiate cu procente şi cheltuelĭ. [2])

Indată după notificarea acesteĭ prime somaţiunĭ, Societatea va putea cere tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ transcrierea eĭ în registru pentru trecerea comandamentelor.

Din momentul transcriereĭ primeĭ somaţiunĭ, imobilul este isbit de indisponibilitate şi orĭ carĭ ar fi transcripţiunile ce ar urma transcriereĭ, ele nu vor fi oposabile Societăţeĭ şi urmărirea se va continua tot în persóna debitoruluĭ anterior transcriereĭ.

b) Dacă debitorul, în termen de şése lunĭ de la primirea primeĭ somaţiunĭ de urmărire, nu s'a conformat eĭ, se va face o a doua somaţiune de urmărire, prin care i se va cere întreg capitalul datorit, cum şi tóte anuităţile întârḑiate cu procente şi cheltuelĭ, în suma la care tóte acestea se vor ridica în momentul facereĭ acesteĭ a doua somaţiunĭ. [3])

---

[1]) A se vedea în partea a treia a acesteĭ, lucrărĭ formularul: «somaţiune de punere în întârḑiere«.

[2]) A se vedea în partea a treia a acestei lucrărĭ formularul: «Intâia somaţie de vînḑare».

[3]) A se vedea în partea a treia a acesteĭ lucrărĭ formularul: «A doua somaţie de vînḑare».

Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 301 din 3 Iulie 1902 şi acea cu No. 420 din 14 Decembre 1903 a decis că:

«Termenul de şease luni, dintre cele două somaţiuni prevĕdute de art. 61, trebue să se înţeleagă în sensul că cea de a doua somaţiune să nu se facă de cât după expirarea a şease luni de la notificarea celeĭ d'întâiŭ, aşa că acest termen nu póte fi scurtat, după principiul înscris în art. 732 pr. civilă. Prin urmare, daca cea d'a doua somaţiune s'a făcut după trecerea aceluĭ termen, aceasta este în interesul debitoruluĭ şi în conformitate cu voinţa legiĭ fără ca art 61 să fie violat.

II

Ce sunt cele două somaţiuni de urmărire cerute de art. 61 din legea Creditului Funciar? Se pot ele asemenea în totul cu comandamentul prevĕdut de codicele de procedură civilă?

Ca să arătăm deosebirile ce există între somaţiunile de urmărire din legea Creditului Funciar şi comandamentul din codicele de procedură civilă, vom face o comparaţiune între aceste acte.

1º Comandamentul este un act judecătoresc de urmărire, fără de care nu se póte face vînḑarea unuĭ anumit imobil.

Somaţiile sunt acte extra judiciare, fără de carĭ Societatea nu póte cere vînḑarea imobiluluĭ ipotecat eĭ.

2º Comandamentul se subscrie de creditor şi de agentul judecătoresc şi printr'însul, în numele autorităţiĭ publice şi pe baza uneĭ hotărîrĭ judecătoreştĭ saŭ unuĭ titlu executoriŭ, reprodus întocmaĭ în copie, se soméză debitorul a plăti, avizàndu-se că, în cas contrariŭ, i se va urmări un anumit imobil.

Somaţiunile de urmărire sunt acte numaĭ ale Societăţiĭ Creditului Funciar, subscrise de represintantele

sĕŭ și, numaĭ, se înaintează prin portăreĭ debitoruluĭ eĭ. Societatea printr'însele soméză pe debitor în numele eĭ sĕ-ĭ plătéscă sumele datorite fără să fie nevoită nicĭ a'ĭ comunica titlul sĕŭ nicĭ a-l investi cu formula esecutorie.

Inalta Curte de Casație secția II prin decisiunea sa cu No. 114 din 22 Martie 1902 [1]), pronunțată după divergință a hotărît că, pentru esecutarea contractelor de împrumut ale Societăților de Credit Funciar nu este necesară investirea acelor contracte cu formula esecutoriă, de ó e-ce art. 61 din legea Creditului Funciar prevede că pentru a ajunge la vînḑarea imobiluluĭ ipotecat, Societatea trebuie să presinte tribunaluluĭ nu contractul de împrumut cu titlu esecutoriŭ ci chitanțele pentru notificarea somațiunilor de plată făcute debitoruluĭ; și, dacă acesta n'a efectuat plata, tribunalul este dator a pune imobilul în vînḑare, jurnalul sĕŭ ținând loc de formulă esecutoriă. In acelaşĭ sens decisiunea aceleaşĭ secțiunĭ cu No. 405 din 20 Octombre 1904).

3⁰ Comandamentul, fiind un act de procedură este supus legiĭ timbruluĭ.

Somațiunile, fiind acte ale Societăţiĭ Creditului Funciar, sunt scutite de timbru, ca orĭ ce acte ale eĭ, potrivit art. 90 din legea Creditului Funciar. Aşa a hotărât Inalta Curte de Casație, secția II prin decisiunile sale cu No. 170 din 15 Maiŭ 1902 și 193 din 27 Maiŭ 1902.

In ce privește transcripțiunea și somațiunile de urmărire ale Creditului Funciar ca și comandamentul din codicele de procedură civilă, trebue să se treacă în registrul special, pentru ca ceĭ d'al treilea să pótă avea cunoscință că imobilul s'a pus în

[1]) Această decisiune a fost criticată de d. Stanislas Cihoski. A se vedea la partea a patra a acesteĭ lucrărĭ răspunsul nostru intitulat: *Inalta Curte de Casație română și d. Stanislas Cihoski.*

urmărire şi, prin urmare, el este isbit de indisponibilitate.

III

Cuĭ se notifică somaţiunile? Articolul 61 din legea Creditului Funciar, în al şeaselea alineat al sĕŭ, prescrie că cele douĕ somaţiunĭ de urmărire se vor notifica debitoruluĭ.

Dacă debitorul este un minor saŭ interdis somaţiunile se vor adresa tutorilor.

Inalta Curte de Casaţie, secţia II, prin decisiunea sa cu No. 506 din 25 Noembre 1902 a stabilit că :

«Comunicarea somaţieĭ făcută uneĭ persóne, care are calitatea de debitor şi de tutor legal al unor debitorĭ minorĭ, trebuie să se facă în ambele aceste calităţĭ; căcĭ, comunicarea făcută numaĭ personal nu póte fi considerată valabilă şi pentru minorĭ, întru cât o comunicare nu s'a făcut tutoruluĭ în acéstă calitate.

Prin decisiunea sa cu No. 127 din 18 Martie 1903 a hotărît, de asemenea, că «atuncĭ când se constată că împrumutul la Credit a fost contractat de cine-va personal şi ca tutore, somaţiile de urmărire trebuesc să fie făcute nu numaĭ pe numele moştenitorilor, al căror tutore este debitorul, dar şi personal acestuia; căcĭ, alt-fel, nu se póte dice că debitorul, care s'a împrumutat personal, a fost somat conform art. 61 din legea Creditului. Acest motiv póte fi invocat d'a dreptul în Casaţie, de óre-ce, pe de o parte art. 64 din legea Creditului opreşte facerea orĭ-căreĭ contestaţiĭ la tribunal, iar, pe de alta, somaţiile, carĭ inlocuesc comandamentul din dreptul comun, constituesc o formalitate esenţială a căreĭ neîndeplinire atrage nulitatea vînderiĭ.[1])»

[1]) Aceste decisiunĭ le-am luat din importanta lucrare a d-luĭ George T. Ionescu, ajutor de grefier la Inalta Curte de Casaţie intitulată: «*Executarea silită asupra bunurilor nemişcătóre etc.*», din care am reprodus maĭ multe decisiunĭ ale Inalteĭ nóstre Curţĭ.

Dar când se urmăreşte un imobil al unuĭ minor, interdis saŭ pus sub consiliŭ judiciar, somaţiile de urmărire trebuie comunicate şi procurorului?

Inalta nóstră Curte de Casaţie prin decisiunea sa cu No. 310 din 15 Septembrie 1905 a hotărît că: la urmăririle făcute, după cererea Societăţeĭ Creditului Funciar, trebuind a se procede, conform legeĭ sale speciale, fără a se putea aplica disposiţiunĭ din procedura civilă; şi, întru cât, nicăerĭ, în legea specială nu se cere comunicarea somaţiunilor şi procororuluĭ când se urmăreşte un imobil al unor minorĭ saŭ interdişĭ, Societatea nu este ţinută a îndeplini o asemenea formalitate.

Tot ast-fel a hotărît şi prin decisiunea sa cu No. 398 din 1 Noembrie 1905. [1])

«Considerând, dice Inalta Curte în acéstă decisiune, că după art. 61 din legea Creditului Funciar nu se pot aplica Societăţeĭ Creditului Funciar alte disposiţiunĭ din procedura civilă, privitóre la vîndare, de cât cele prevĕdute de legea sa;

«Considerând că între formalităţile pe carĭ Creditul trebuie să le îndeplinéscă pentru a ajunge la vîndarea imobiluluĭ ipotecat, formalităţĭ prescrise de art. 61 şi urm. din legea sa, nu este şi acea care să prevadă că somaţiunile de urmărire trebuesc să fie încunoştiinţate şi procororuluĭ, când urmărirea se face împotriva unuĭ minor, interdis, saŭ pus sub consiliŭ judiciar, după cum se prevede prin art. 499 proc. civilă în urmăririle făcute după dreptul comun.

«Că, prin urmare, tribunalul a făcut o bună aplicare a legiĭ când a respins incidentul care face obiectul acestuĭ motiv de casare.»

Se póte ca imobilul a căreĭ urmărire o cere Cre-

---

[1]) Acéstă decisiune este publicată în diarul «Dreptul» No. 79 din 1905.

ditul Funciar să fie avere parafernală a uneĭ femeĭ măritată, debitóre a Societăţeĭ.

In asemenea cas somaţiile adresate femeiĭ trebuesc comunicate şi soţuluĭ?

Nu, ḑice Inalta Curte de Casaţie secţia II, tot prin decisiunea sa cu No. 398 din 1 Noembrie 1905, întemeindu-şĭ decisiunea sa pe următórele considerante:

«Considerând că, conform art. 197 şi 200 codul civil, femeia măritată, nu póte sta în judecată, atât pentru averea sa dotală cât şi parafernală, fără autorizaţiunea soţuluĭ, şi în caz de refuz a acestuia, fără a justiţieĭ;

«Că somaţiunile pe carĭ Creditul este obligat, conform legeĭ sale, a le face debitorilor, înainte de a procede la vînḑare, nefiind de cât o simplă încunoştiinţare pentru cererea capitaluluĭ datorit, urméză că ele nu trebuesc făcute de cât numaĭ datorniculuĭ, iar nicĭ de cum şi bărbatuluĭ, când acest datornic ar fi o femeie măritată;

«Considerând că, în speţă, se constată că soţiĭ recurentelor aŭ fost încunoştiinţaţĭ de vînḑare, de óre-ce li s'a notificat şi lor un afipt cu termenul vînḑĕreĭ, ast-fel că dênşiĭ aŭ fost puşĭ în poziţie să dea autorizare soţielor lor să stea în instanţa de urmărire, respectându-se ast-fel acest principiŭ din dreptul comun, care garantéză interesele matrimoniale.»

Dar daca imobilul a căruĭ vînḑere se cere de Creditul Funciar va fi dotal, dator va fi Creditul Funciar să comunice somaţiunile de urmărire femeieĭ ca împrumutată cu ipotecă imobilul sĕŭ dotal şi soţuluĭ eĭ ca usufructuar al aceluĭ imobil?

Inalta Curte de Casaţie a hotărît că nicĭ în acest cas nu trebuie a se comunica şi soţuluĭ somaţiile de urmărire.

Se ridicase dinaintea Inalteĭ Curţĭ următorul motiv de casare :

«Călcarea art. 147 şi urm. 1285, 1243, 1386 codul civ. combinate cu art. 496 cod. pr. civilă şi 61 din legea Creditului Funciar, de óre-ce trebuia să se facă somaţiune şi soţuluĭ atât ca soţ că să asiste pe soţie cât şi ca coproprietar usufructuar al averiĭ dotale.»

Inalta Curte de Casaţie secţia II, prin decisiunea sa cu No 205 din 25 Maiŭ 1905, a respins acest motiv, considerând ca: «în cât priveşte lipsa de autorisare a bărbatuluĭ de care femeia măritată are trebuinţă, chiar şi într'o instanţă de urmărire, se constată că soţuluĭ s'a comunicat publicaţia vînderiĭ şi prin urmare a avut cunoştinţă de ea, şi, prin acésta scopul legiĭ s'a îndeplinit;

«Iar în ce priveşte a doua parte a motivuluĭ că nu s'ar fi notificat soţuluĭ somaţia şi publicaţia ca coproprietar al imobiluluĭ, acésta este neîntemeiată, pentru că bărbatul având folosinţa imobiluluĭ dotal nu póte fi considerat ca coproprietar al imobiluluĭ.»

Daca proprietar al imobiluluĭ a căruĭ vîndare se cere de Creditul Funciar este un comerciant, căḑut în faliment, înainte de comunicarea somaţiunilor de urmărire, acele somaţiunĭ vor fi adresate sindiculuĭ.

Daca se urmăreşte de Societatea Creditului Funciar un imobil, ipotecat eĭ de către o obştie de sătenĭ, somaţiunile de urmărire se adreséză mandatarilor acesteĭ obştiĭ prevĕḑuţĭ în contractul de împrumutare saŭ celor carĭ îĭ vor fi înlocuit, conform alineatuluĭ a) al articoluluĭ 1 din legea din 9 Februarie 1904 pentru modificarea art. 74 şi 514 din procedura civilă şi art. 19 din legea pentru autentificarea actelor. [1])

Am vĕḑut că art. 61 din legea Creditului Funciar

[1]) A se vedea acéstă lege în partea a doua a acesteĭ lucrărĭ.

cere ca cele două somaţiunĭ de urmărire să se comunice debitoruluĭ; nu spune, însă, dacă, în casul când imobilul urmărit se găseşte deţinut, în tot saŭ în parte, de o altă persónă de cât debitorul, somaţiunile de urmărire trebuesc făcute şi deţinătoruluĭ.

Curtea de Apel din Bucureştĭ secţia II, prin decisiunea sa cu No. 22 din 15 Ianuarie 1905 [1]), a hotărît că, în casul de maĭ sus, somaţiunile de urmărire trebuesc făcute numaĭ debitoruluĭ cunoscut iară nu şi deţinătoruluĭ, atât timp cât nu s'a adus la cunoştinţa Credituluĭ înstrăinarea imobiluluĭ, conform art. 41 din legea Credituluĭ Funciar.

Acéstă decisiune este întemeiată pe considerantele, atât de fundate în drept, pe care le reproducem aci:

«Considerând, ḑice Curtea de Apel, că cestiunea dedusă în judecata Curţeĭ, este acea de a se şti şi hotărà dacă dispositiunile art. 496 alin. I din proc. civile, se aplică în urmărirele făcute în virtutea uneĭ legĭ speciale, cum în specie acea a Credituluĭ Funciar Urban, atuncĭ când imobilul urmărit se găseşte deţinut, în tot saŭ în parte, de o altă persónă de cât datornicul, şi prin consecinţă somaţiunile prevĕḑute de art. 61 din legea Credituluĭ trebuesc făcute nu numaĭ datorniculuĭ ci şi deţinătoruluĭ;

«Considerând că prin redacţiunea dată art. 496 alin. I procedura civilă, cu ocaziunea modificăreĭ vechiuluĭ cod de procedură civilă, legiuitorul schimbând vechiul sistem, după care comandamentul preceda urmărirea, a prevĕḑut că urmărirea unuĭ imobil să începă printr'un comandament şi pentru a îndepărta îndoiala ce exista, sub imperiul vechiuluĭ cod de procedură, asupra cestiuneĭ dacă comandamentul trebueşte făcut şi dobânditoruluĭ în cas de înstrăi-

[1]) Acéstă decisiune este publicată în ḑiarul «Dreptul» No. 23 din 1905.

nare a introdus în text şi cuvintele: «şi deţinătoruluĭ de va fi», aşa că în ceea ce priveşte urmărirea imobilelor ipotecate făcută după dreptul comun, comandamentul trebueşte făcut atât debitoruluĭ cât şi deţinătoruluĭ imobiluluĭ de va fi;

«Considerând că sus menţionata modificare a art. 496 alin. I nu a atins în nimic legile speciale, cum acea de urmărire a Statuluĭ, a Creditelor Funciare, etc., legĭ carĭ dintr'un punct de vedere superior de utilitate prevĕd formalităţĭ maĭ puţine şi termene maĭ scurte de cât sunt prevĕdute în dreptul comun; că modificările dreptuluĭ comun nu pot viza legile speciale, atarĭ legĭ nu se pot modifica de cât tot printr'o lege specială, aşa cum s'a şi făcut prin legea de la 1903 în ceea ce priveşte Creditul Funciar Rural, şi prin legea specială promulgată în ḑiua de 16 Maiŭ 1900, trecută sub art. 496 din proc. civilă formând astăḑĭ alin. II al acestuĭ text de lege;

«Considerând că dispositiunile art. 740 din procedura civilă, prin care se declară desfiinţate tóte legile, decretele şi regulamentele contrariĭ legeĭ de procedură în fiinţă, nu se referă de cât la vechiul cod de procedură şi la diferitele legĭ ce privea acea procedură, iar nicĭ de cum la legile speciale, cum ar fi în casul de faţă acea a Creditului Funciar Urban;

«Considerând că în legea specială a Creditului nu se prevede facerea vre-unuĭ comandament; că comandamentul este înlocuit cu o somaţiune de plată şi alte două somaţiunĭ de vînḑare făcute debitoruluĭ la anume intervale prevĕḑute de art. 61 din legea Creditului;

«Considerând că aceste somaţiunĭ nu se pot asemăna unuĭ comandament întru cât comandamentul este un act judecătoresc, trebuind să satisfacă cerinţelor art. 497 din proc. civilă, adică să coprindă titlul executoriŭ şi să fie semnat de un agent judecă-

toresc, neputându-se face de cât în virtutea unuĭ titlu executoriŭ; constituind primul act de executare şi ca atare întrerupând prescripţiunea conform art. 1865 alin. II codul civil, pe cât timp somaţiunile cerute de art. 61 din legea Creditului sunt acte extra judiciare făcute de Credit în scop de a pune pe debitor în întârdiere şi, prin repetarea lor la termene anume defipte, să constitue pentru Credit titlu executor pe temeiul căruia să pótă cere tribunaluluĭ punerea în vînţare a imobiluluĭ ipotecat; ele, fiind făcute cu mult maĭ înainte de a se face cerere la tribunal de scóterea imobiluluĭ în vînţare, nu pot fi privite ca acte de urmărire şi nicĭ nu produc efectul de a întrerupe prescripţia;

«Considerând că aceste somaţiunĭ după dispoziţiunile art. 61 din legea Creditului urmează a se face numaĭ debitoruluĭ, de oare ce raporturile dintre Credit şi proprietariĭ imobilelor ipotecate sunt circumscri-e în persoana debitorilor;

«Considerând că din întreaga economie a legeĭ Creditului reese în mod evident că Societatea nu recunóşte ca debitor al săŭ de cât pe acela care a constituit ipoteca, iar când acest debitor ar transmite altora imobilul ipotecat, noul achizitor dacă nu voeşte a achita întreaga datorie şi voeşte a continua plata împrumutuluĭ în rate, substituindu-se vechiluluĭ proprietar, în acest caz Creditul acceptă pe noul achisitor ca debitor al său, trece în registre transmiterea imobiluluĭ şi se operéză o novaţiune de debitor;

«Considerând că în scopul acesta există dispoziţiunile art. 41 din legea Creditului şi art. 90 din statute, după care debitorul creditului este dator să încunoştiinţeze Societăţeĭ în termen maximum de o lună, orĭ ce înstrăinare ar aduce imobiluluĭ ipotecat în tot sau în parte, iar în caz contrariŭ Societatea

e indrituită a cere de la el achitarea imediată a capitaluluĭ împrumutat;

«Considerând că dispoziţiunile art. 41 din legea Creditului şi a art. 90 din statutele Societăţeĭ constituesc o derogare expresă de la dreptul comun, în favoarea Societăţeĭ şi, prin urmare, formalitatea îndeplinireĭ somaţiunilor cerute de art. 61 din legea Creditului trebue să se facă numaĭ faţă cu debitorul săŭ cunoscut, atât timp cât nu i s'a adus la cunoştinţă înstrăinările făcute; împrejurarea că actul de transmitere de proprietate s'a transcris la tribunal nu póte desfiinţa dispoziţiunile art. 41 din legea Creditului opozabile atât debitoruluĭ principal cât şi celor ce s'aŭ substituit luĭ».

Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 379 din 12 Decembre 1901 a decis că: «somaţiunile, cerute de art. 61 din legea Creditului Funciar, trebue să fie adresate deţinătorului imobiluluĭ, iar nu fostuluĭ proprietar, care încetase de a fi proprietar înaintea urmăririĭ, de oare ce nimenĭ nu póte fi judecat fără a fi încunosciinţat».

Nu scim speţa asupra căreĭ Inalta Curte a avut să se pronunţe; căcĭ, disa decisiune am găsit'o resumată în: «Execuţiunea silită asupra Bunurilor nemişcătóre etc.» adnotată de d. George T. Ionescu ajutor de grefier la Inalta Curte.

Bănuim că motivul de casare asupra cărui-a Inalta Curte a dat citata decisiune, a fost ridicat de un deţinător care fusese cunoscut de Crediful Funciar, fie că el deţinea imobilul ca cumpărător în virtutea unuĭ act de vîndare voluntară ce va fi fost comunicat Creditului Funciar, fie că imobilul intrase în patrimoniul sĕŭ ca adjudecător, într'o urmărire silită cerută de alţiĭ şi care, conform art. 96 din statutele Creditului Funciar a trebuit să fie comunicată Creditului Funciar de preşedintele Tribunaluluĭ urmăritor.

In adevĕr numaĭ în asemenea casurĭ se putea imputa Credituluĭ lipsa de comunicarea somaţieĭ deţinătoruluĭ.

Creditul Funciar nu este obligat, după legea sa specială, să umble în căutarea deţinătorilor imobiluluĭ carĭ l'aŭ dobândit de la debitorul eĭ, în urma constituiriĭ ipoteciĭ de către acest din urmă, ca singur proprietar, în favórea Credituluĭ Funciar.

Că nu are Creditul această obligaţie resultă din texte positive ale legiĭ şi statutelor Credituluĭ Funciar. Aşa, în cas de înstrăinare voluntară a imobiluluĭ, în tot saŭ în parte, de către debitor, atât legea Credituluĭ Funciar prin art. 4, cât şi statutele prin art. 90 impun debitoruluĭ obligaţia d'a denunţa Societăţiĭ acele înstrăinărĭ, sub pedépsă, în cas de neîndeplinirea acesteĭ obligaţiunĭ, nu numaĭ de a cere de la el plata întregeĭ datoriĭ dar şi o indemnitate de 1 la sută a capitaluluĭ împrumutat.

In cas de vînḑare silită a imobiluluĭ de către alţĭ creditorĭ, art. 96 din statute obligă pe preşedintele Tribunaluluĭ urmăritor să comunice ḑiua vînḑăriĭ Societăţiĭ, pentru ca aceasta să arate situaţiunea în care se găseşte Creditul Funciar în raport cu debitorul şi cu imobilul ce se espropriază.

Când, dar, Societatea nu este încunosciinţată prin nicĭ unul din modurile fixate de legea şi statutele eĭ că imobilul a trecut în alte màinĭ şi are alt deţinător de cât debitorul care 'ĭ-a ipotecat eĭ acel imobil, a-ĭ face o culpă din necomunicarea somaţiunilor deţinătoruluĭ necunoscut eĭ, este a se viola citatele articole din legea şi statutele sale.

Daca sunt douĭ saŭ maĭ mulţĭ împrumutaţĭ la Societatea Creditului Funciar, printr'un singur contract de împrumutare, Inalta Curte de Casaţie, secţia II, prin decisiunea sa cu No. 107 din 23 Fevruarie 1904 a decis că: «Societatea Credituluĭ Funciar, având

dreptul să urmărească pe un singur împrumutat, este fără interes motivul întemeiat pe faptul că somația trimisă unuĭ-a dintr'înșiĭ ar coprinde o eroare la numele debitoruluĭ, când se constată că comunicarea este valabilă faţă de cel-l'alt debitor.»

Prin decisiunea sa cu No. 382 din 11 Octombre 1904, aceiașĭ secţiune a Inalteĭ Curţĭ a statuat, de asemenea, că creanța Societăţiĭ Creditului Funciar este indivisibilă în sensul că plata eĭ póte fi cerută, chiar în casul când sunt maĭ mulţĭ împrumutaţĭ, numaĭ de la unul singur.

Inalta Curte, prin citatele decisiunĭ n'a făcut de cât să continue jurisprudenţa stabilită deja de dânsa, maĭ dinainte, în această materie; încă din anul 1893 Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 38, B. 1893 p. 289 a hotărît că:

«Legea și statutele Creditului Funciar prevĕdînd că creanţele, și, prin urmare, și ipotecile cari garantează acele creanţe, sunt indivisibile, urmează de aci că formalităţile de urmărire făcute în persoana unora din codebitoriĭ proprietarĭ aĭ imobiluluĭ ipotecat sunt considerate ca bine făcute contra tutulor coproprietarilor. Așa, dar, dacă unul din codebitoriĭ Creditului Funciar a căḑut în faliment, urmărirea făcută pentru întreg imobilul ipotecat, în persóna numaĭ a celuĭ-l'alt coproprietar este valabilă și oposabilă și falituluĭ, de și actele de urmărire n'au fost îndreptate și în persóna sindiculuĭ acestuia».

Această secţie a Inalteĭ Curţi, prin decisiunea sa cu No. 119 din 19 Iunie 1895, a repetat că:

«Legea și statutele Creditului Funciar prevăzând că creanţele și decĭ și ipotecele ce garantéză aceste creanţe, sunt indivisibile, urméză că formalităţile de urmărire făcute în persóna unuia din codebitoriĭ coproprietarĭ aĭ imobiluluĭ ipotecat, sunt considerate

ca bine făcute în contra tuturor coproprietarilor. Aşa dar, chiar dacă unul din aceştĭ codebitori n'a fost bine citat la urmărire, urmărirea regulat făcută pentru întreg imobilul ipotecat în persóna celor l'alţĭ este valabilă şi oposabilă şi luĭ».

După încetarea din viaţă a debitoruluĭ, articolul 61, în penultimul sĕŭ aliniat, dispune că somaţiunile se vor începe, saŭ se vor continua pe numele moştenireĭ, la domiciliul ales prin actul de împrumutare, cu formalităţile cerute de art. 74 din procedura civilă.

Societatea Creditului Funciar nu este ţinută să comunice moştenitorilor titlul de creanţă pe baza căruia cere urmărirea; de oare-ce, legea sa specială nu cere aceasta, cum s'a recunoscut de Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 445 din 23 Octombre 1902.

IV

Arătarăm maĭ sus că, după art. 61 din legea Creditului Funciar, cele doué somaţiunĭ de urmărire se notifică debitoruluĭ şi moştenitorilor sĕĭ la domiciliul ales prin contractul de împrumutare; şi notificările se fac, conform art. 74 din procedura civilă.

Vom reproduce în resumat câte-va din decisiunile Inalteĭ Curţi de Casaţie privitoare la modul stabilit de dînsa pentru notificarea somaţiunilor debitoruluĭ, la domiciliul ales prin contractul de împrumutare [1]).

Prin decisiunea sa cu No. 10 din 10 Ianuarie 1901. Inalta Curte secţia II, a decis că: «Legiuitorul prin art. 74 din pr. civ., pentru a asigura într'un mod eficace dreptul de apărare, a regulat modul citării părţilor şi, în cas că lipsesc de la domiciliŭ, a sta-

[1]) Aceste decisiuni sunt luate din lucrarea d-luĭ G. T. Ionescu. «Execuţiunea silită etc.» citată deja.

bilit o gradaţiune între persoanele, în mâna cărora are să se lase citaţia saŭ alte acte de procedură. De oare-ce sunt în strînsă legătură cu dreptul de apărare, acele regule sunt de ordine publică şi au a fi observate sub pedeapsă de nulitate, fiind datorĭ agenţiĭ judecătoreştĭ să constate în mod clar şi neîndoios că s'a păstrat gradaţia prescrisă. Prin urmare, Trib. violează art. 74 pr. civ., când consideră procedura îndeplinită, de şi somaţia Creditului a fost primită de alt-cine-va de cât de acela căruia îĭ fusese adresată, fără să se constate printr'un proces-verbal că s'a respectat gradaţia din acest articol.

Prin decisiunea sa cu No. 175 din 19 Aprilie 1904 Inalta Curte secţia II a decis, de asemenea, că «procedura nu este îndeplinită în conformitate cu art. 74, când agentul judecătoresc se mărgineşte a arăta în procesul-verbal că somaţia a lăsat'o în primirea unuĭ servitor, în lipsa debitoruluĭ de la domiciliŭ, fără să constate într'un mod expres că n'a găsit nicĭ o rudă.

Aceeaşĭ Inalta Curte secţia II, însă, prin decisiunea sa cu No. 374 din 8 Octombre 1904 a stabilit că:

«Din combinaţia art. 61 cu art. 64 din legea Creditului Funciar resultă că scopul legiĭ este ca debitorul să nu fie urmărit fără o încunosciinţare prealabilă, aşa că nu póte fi vorba de o nulitate a somaţieĭ, când se constată că debitorul a avut cunoscinţă de urmărirea ce i se face, de şi somaţia nu i-ar fi înmânată cu observarea riguroasă a tutulor formalităţilor prescrise de art. 74 pr. civ. Prin urmare, predarea uneĭ somaţiunĭ în mâna servitoruluĭ, chiriaşuluĭ din imobilul ipotecat nu poate să constitue un motiv de casare, când se constată că debitorul a avut cunoştinţă de urmărire, căcĭ a asistat la operaţiunea vîndăriĭ, aşa că nu se póte prevala de modul cum s'a îndeplinit procedura, întru cât nu i-a pricinuit nicĭ o vătămare».

Prin decisiunea sa din 2 August 1904 tot secția II a Inalteĭ Curțĭ a stabilit că ; atuncĭ când în lipsa debitoruluĭ de la domiciliŭ, în lipsă de rude și în lipsă de servitorĭ, somația se dă unuĭ chiriaș, în loc să se lipească pe ușa imobiluluĭ se violează art. 74 procedura civilă.

Somația, însă, ḑice aceașĭ Inaltă Curte prin decisiunea sa cu No. 353 din 27 Septembre 1904, lăsată, în lipsa debitoruluĭ de la domiciliŭ, soțieĭ sale, prin încheiere de proces-verbal, din causă că aceasta a refusat se dea dovadă, este predată în conformitate cu art. 74 pr. civ., care nu cere în casul acesta lipirea actuluĭ de procedură pe ușa imobiluluĭ.

Și prin decisiunea sa cu No. 77 din 19 Februarie 1902 Inalta Curte secția II, a decis că: Nu se póte ḑice că debitórea nu este încunoștiințată de vînḑare, când se constată că somațiunile aŭ fost primite de soțul sĕŭ, de óre-ce acesta, ca mandatar legal, póte să le primésca, fără ca acésta să atragă nulitatea procedureĭ.

In ce privește domiciliul, Inalta Curte secția II, a stabilit, prin decisiunea sa cu No. 224 din 31 Maiŭ 1904, că domiciliul părțiĭ, în comunele rurale, nu se póte individualisa maĭ bine de cât prin arătarea comuneĭ.

Prin decisiunea sa cu No. 784 din 7 Maiŭ 1903, Inalta Curte secția II, a hotărît, că procedura este regulat îndeplinită la domiciliul debitoruluĭ ales în actul de împrumutare, chiar când s'ar constata că de fapt nu ar domicilia acolo, fiind deposedat de Credit, de óre-ce acéstă deposedare nu produce nicĭ un efect juridic între părțĭ. Dar, somațiile nu se vor putea lăsa aceluia care este însărcinat cu administrarea moșieĭ luată în posesie de Credit, de óre-ce acéstă persónă represintă pe însușĭ creditorul urmăritor, cum ḑice Inalta Curte de Casație, secția II, prin decisiunea sa cu No. 82 din 19 Martie 1902.

Iar prin decisiunea sa cu No. 84 din 16 Februarie 1904 a decis că, atunci «când debitorul urmărit nu mai locueşte la imobilul ipotecat, adică acolo unde îşi alesese domiciliul prin actul de împrumut, somaţia trebuie să se lipéscă pe uşa imobiluluĭ, aşa cum prescrie art. 74 pr. civ., iară nu să se dea unuĭ chiriaş care ar locui în acel imobil. Acéstă procedare este contrarie regulelor relative la comunicarea actelor şi atrage nulitatea.»

In ce priveşte obştia sătenilor împrumutaţĭ la Societatea Creditului Funciar, comunicarea somaţiilor se face tot în conformitate cu art. 74 din procedura civilă, însă după dispositiunile ultimuluĭ sĕŭ alineat, adăugat prin legea promulgată la 9 Februarie 1904, şi care alineat prescrie că:

«Citaţiunile, tóte actele de procedură judiciară saŭ extra-judiciară şi de urmărire mobiliară saŭ imobiliară relative la locuitoriĭ sătenĭ, carĭ, în numĕr de cincĭ, saŭ maĭ mulţĭ, vor cumpăra în mod divizat saŭ nedivizat un imobil rural grevat de sarcini, saŭ carĭ împreună vor ipoteca eĭ înşişĭ, vor lua în arendă saŭ vor cumpĕra un imobil rural, pentru tot ce priveşte aceste contracte, se vor face pe numele obşteĭ acelor locuitorĭ, şi se vor înmâna obştieĭ, conform art. 75 alin. II, la primăria comuneĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ.»

Ca o regulă generală pentru constatarea predăriĭ somaţiunilor în comunele rurale reproducem următórea decisiune a Inalteĭ Curţĭ de Casaţie secţia I, cu No. 509 din 24 Noembre 1904, prin care se stabileşte că: «Atestarea făcută de primarul uneĭ comune rurale în procesul-verbal că a fost cu agentul portăreilor la domiciliul părţeĭ în comuna sa, şi că la acel domiciliŭ a îndeplinit formalităţile cerute de lege, pentru îndeplinirea unuĭ articol de procedură, este o dovadă deplină de cea-ce se afirmă în procesul-

verbal şi partea care aleagă că înmânarea s'a făcut în altă parte de cât la domiciliul său trebue să dovedească acésta. In lipsa uneĭ asemenea doveḑĭ, instanţa de fond nu póte să anuleze procesul-verbal de predarea somaţiunilor cerute de art. 61 din legea Creditului Funciar, pe motiv că ar fi trebuit să se constate, sub pedépsă de nulitate, din ce anume plasă a judeţuluĭ face parte comuna unde arată agentul că s'a transportat şi a instrumentat. Instanţa de fond, când stabileşte o asemenea regulă de procedură, pentru valabila înmânare a somaţiunilor, adaogă o condiţiune cerută de lege şi prin urmare violéză art. 61 din legea Creditului Funciar şi art. 74 din procedura civilă.

V.

Ultimul alineat al articoluluĭ 61 din legea Creditului Funciar prescrie că: «Somaţiunile îşi produc efectul lor până în momentul când debitorul a achitat, integral, Societăţeĭ tóte ratele cu dobânḑile şi cheltuelile de orĭ-ce natură, datorite până în momentul plăţeĭ.»

Proprietarul împrumutat, dar, nu póte face să desfiinţeze efectul somaţiunilor plătind numaĭ sumele cerute prin acele somaţiunĭ, ci tóte sumele ce va datori Societăţeĭ ca rate, dobânḑĭ şi cheltuelĭ în momentul în care el plătesce.

Aşa a interpretat ultimul alineat al art. 61 şi Inalta Curte de Casaţie secţia II.

Prin deciziunea sa cu No. 305 din 5 Decembre 1901 a decis că: «Pentru ca vînḑarea să nu se maĭ facă, nu este suficient să se achite numaĭ ratele întârḑiate, pentru carĭ se făcuse somaţiunile, ci tóte ratele exigibile până în momentul vînḑăreĭ, după cum acésta resultă din art. 496 proc. civ. şi art. 61 din legea Creditului Funciar.»

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Prin decisiunea sa cu No. 85 din 25 Februarie 1902, a hotărît, de asemenea, că: «debitorul urmărit nu póte să oprésca vînḑarea, cerută de Credit, de cât dacă achită toate anuităţile exigibile până în momentul vînḑereĭ cum şi cheltuelile, iar nu numaĭ acele anuităţĭ, carĭ s'ar fi datorat până în momentul facereĭ somaţiunilor.»

b

Cererea de vînḑare şi fixarea ḑileĭ vînḑărei

Art. 62 al legeĭ Creditului Funciar, în primul sĕŭ alineat, dispune că: «daca debitorul după şése lunĭ de la notificarea celeĭ de a doua somaţiune de urmărire nu plăteşte la Societate tóte sumele datorite eĭ, Societatea este în drept a cere tribunaluluĭ situaţiuneĭ imobiluluĭ ipotecat vînḑarea luĭ.

Cererea de vînḑare a Societăţeĭ Creditului Funciar este scutită de timbru; căcĭ, după cum a stabilit Curtea de Apel din Craiova, prin decisiunea sa cu No. 130 din 9 Octombre 1901 [1]), după art. 90 din legea Creditului Funciar, sunt scutite de orĭ-ce drept de timbru, înregistrare şi alte imposite creanţele şi actele Societăţeĭ Creditului Funciar; şi, prin cuvintele «*actele* Societăţeĭ Creditului Funciar» neputându-se înţelege alt-ceva de cât acelea care emană de la Credit, cererile de urmărire fiind acte emanate de la Credit sunt şi ele scutite de plata taxei de timbru.

Pentru aceleaşĭ consideraţiunĭ şi Inalta Curte de Casaţie, prin decisiunea sa cu No. 111 din 1905 [2]), după o divergintă, a decis că: chiar recursurile în Casaţie făcute de Creditul Funciar, fiind acte ema-

[1]) Acéstă decisiune este publicată în «Curierul Judiciar» No. 81 din 1901.

[2]) Acéstă decisiune este publicată în «Curierul Judiciar» No. 49 din 1905.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

nate de la Credit sunt scutite de plata taxeĭ de timbru şi a taxeĭ speciale.

Pe lângă cererea de vînḑare Societatea Creditului Funciar n'are să alăture de cât, în original, cele două somaţiunĭ de urmărire prevĕzute de art. 61, precum şi doveḑile saŭ procesele-verbale de predarea lor, după carĭ tribunalul dă Societăţeĭ copiĭ legalisate; şi, în cas de disparitiune a originalelor, acele copiĭ ţin loc de originale.

Societatea Creditului Funciar n'are voie să investéscă contractul de împrumutare cu formula executorie nicĭ să l presinte Tribunaluluĭ când cere vînḑarea imobiluluĭ ipotecat.

Inalta Curte de Casaţie secţia II, după cum am maĭ spus, atât prin decisiunea sa cu No. 114 din 1902, cât şi prin aceea cu No. 405 din 20 Octombre 1904, a hotărât că: «contractul de împrumut de la Societatea Creditului Funciar nu trebue să fie învestit cu formula executorie, pentru ca să fie pus în executare; de óre ce, pe de o parte, Societatea, având o procedură specială, art. 61 al legiĭ sale constitutive prevede că, pentru a ajunge la vînḑarea imobiluluĭ ipotecat, Creditul Funciar este dator să presinte la Tribunal numai somaţiunile de plată şi chitanţele de notificarea lor, iară nu şi contractul de împrumut cu formulă executorie; iar, pe de altă parte, nicĭ nu e necesară o asemenea învestire, fiind-că mĕsurile, ce se iaŭ în contra debitorilor, aŭ maĭ mult caracter cominatoriŭ, ca mĕsurĭ de administraţie, iar nu de lichidare definitivă, ceea-ce resultă din ultima parte a art. 64, care prevede că vînḑarea nu se maĭ face dacă debitorul plăteşte, în ajunul ḑileĭ fixată pentru vînḑare, rĕmăşiţele şi cheltuelile datorite, ceea-ce însemnéză că în acest caz contractul nu este executor pentru plata restuluĭ de capital».

Maĭ adaogă Inalta Curte că o asemenea procedare specială, care nu cere formula executorie pentru urmărire, este şi acea a legiĭ de urmărire a Statuluĭ care prin art. 15 prescrie că, pentru achitarea datoriilor către fisc urmărirea imobilelor debitorilor se face de Tribunalele respective numaĭ după autorisarea ministeruluĭ de finance, saŭ a aceluia al domenielor Statuluĭ».

In treĭ ḑile cel mult, de la priimirea cereреĭ de vînḑare a Societăţiĭ Creditului Funciar, Tribunalul *este dator* să ordone punerea în vînḑare a imobilului. Termenul fixat pentru facerea vînḑăriĭ nu póte fi maĭ scurt de treĭ lunĭ de la ḑiua publicăreĭ în *Monitor*, publicaţiune ce trebue repetată de două orĭ înainte de termenul vînḑăriĭ.

«Termenul de treĭ lunĭ cerut de art. 62 din legea Creditului Funciar, ḑice Inalta Curte de Casaţie, secţia II prin decisiunea sa cu No. 132 din 15 Maiŭ 1901, are a fi respectat în acest sens că vînḑarea nu se poate face, maĭ 'nainte de treĭ lunĭ de la ḑiua publicăriĭ în *Monitor*, iar nu că vînḑarea trebuie să se facă neapărat în ḑiua în care se împlineşte acest termen».

Prin decisiunea sa cu No. 170 din 15 Maiŭ 1902, Inalta Curte de Casaţie secţia II, a decis că: «faptul că vînḑarea nu s'a făcut tocmaĭ în ḑiua corespunḑătóre a termenuluĭ de 3 luni de la data publicăriĭ în *Monitor*, ci maĭ târḑiŭ, nu a putut să aducă nicĭ un prejudiciŭ debitoruluĭ şi decĭ, acesta nu are interes să céră casarea pentru acest motiv».

Dacă ḑiua fixată pentru vînḑare cade într'o Duminică saŭ într'o ḑi de sărbătóre legală, saŭ într'o ḑi de vacanţă, vînḑarea se face fără altă publicaţiune în cea d'ântêiŭ ḑi lucrătóre ce va urma.

In cas de amânare, vînḑarea se póte face şi în două-ḑeci de ḑile din ḑiua publicăriĭ în *Monitor*; şi,

pentru acéstă vînḑare, ca şi pentru acele prevĕḑute de art. 70 alin. 5 din legea Creditului Funciar, nu se cere de cât o singură publicaţiune în *Monitor*.

Articolul 62 din legea Creditului Funciar în penultimul sĕŭ alineat dispune că : «ḑiua fixată pentru vînḑare într'o urmărire cerută de Societatea Creditului Funciar, nu va putea fi amânată prin conexările ce s'ar face cu alte urmăriri».

Apoi în ultimul sĕŭ alineat prescrie că :

«Dacă din causa unei alte urmăriri de cât a Creditului Funciar, chiar după conexare, s'ar provoca o amînare, vînḑarea cerută de Credit se va continua».

Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 189 din 23 Iunie 1898 Bul. pag. 996 a decis că : «în cas de conexare a unei urmăriri începută de Creditul Funciar, cu urmărirea făcută asupra aceluiaş imobil de un creditor particular dinaintea Tribunaluluĭ unde s'a început urmărirea, după cererea Creditului Funciar, formele ce trebuesc observate pentru săvîrşirea vînḑăriĭ sunt acelea ale legiĭ speciale a Creditului.»

Iar prin decisiunea sa cu No. 127 din 6 Maiŭ 1868 a stabilit că : «Dacă, în urma conexăriĭ unor urmăriri din care una a fost cerută de Creditul Funciar, s'a observat regulele şi formele prescrise de procedura civilă, iar nu dispoziţiile speciale prevĕḑute de legea Creditului Funciar, numai Creditul este în drept să se plângă de neobservarea acelor dispoziţiuni, iar nu şi debitorul urmărit».

Acest principiŭ este consacrat de Inalta Curte de Casaţie secţia II şi prin decisiunea sa cu No. 206 din 13 Iunie 1903 prin care statuează că :

«Prin legea Societăţiĭ Creditului Funciar, legiuitorul, în scopul de a garanta dreptul Societăţiĭ pentru despăgubirea sumelor din creanţa sa ipotecară, a voit să deroge de la regulele procedureĭ civile şi să

creeze o procedură specială, care să ocrotească interesele aceleĭ Societăţĭ în contra debitorilor eĭ.

«Că, după cum orĭ cine poate să renunţe la o dispositiune ce şi-a rezervat în interesul sĕŭ, tot aşa şi Creditul este singurul în drept să ceară aplicarea legiĭ sale specială, când crede că aceasta este în interesul săŭ, saŭ să renunţe, dacă vede din imprejurările causeĭ că interesele sale nu sunt vătămate, şi să primească ca vînḑarea unuĭ imobil, ce-ĭ este ipotecat, să se facă după formele dreptuluĭ comun, în materie de urmărire silită, când o asemenea urmărire a fost începută şi de către un particular.

«Facerea numaĭ a somaţiunilor şi a uneĭ cererĭ de vînḑare, fără însă să stăruiască a se fixa un termen pentru aceasta şi, maĭ ales, faptul că Creditul Funciar nu a făcut recurs în contra ordonanţeĭ, dată pentru vînḑarea imobiluluĭ ce'ĭ era afectat, învederează că Creditul a voit să renunţe la urmărirea după legea sa specială şi să lase ca urmărirea începută de un creditor ordinar să se facă după procedura dreptuluĭ comun. Această soluţiune nu se schimbă, chiar şi în casul când Tribunalul ar fi dispus conexarea urmărireĭ Credituluĭ cu acea a particularuluĭ; şi, nu se poate ḑice că prin aceasta legea Credituluĭ singură trebuie să se aplice, de oare-ce scopul conexăriĭ nu este altul de cât de a împedica ca un imobil să se vînḑă de două orĭ, iară nu să aibă de efect d'a obliga pe Credit să ceară aplicarea legiĭ sale speciale, atuncĭ când interesele sale nu-ĭ dictează aceasta şi nicĭ pe Tribunal să observe alte regule de cât acelea din procedura civilă».

In vînḑările cerute de Creditul Funciar, nu trebuie să se încheie de portărel, la locul situaţiuneĭ imobiluluĭ urmărit, un proces-verbal de situaţie, ca în vînḑările cerute după dreptul comun; de oare-ce, aceasta nu se cere de legea specială a Credituluĭ

Funciar, cum recunóşte şi Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 67, din 26 Ianuarie 1898, Bul. pag. 133. In acelaş sens decisiunea aceleaşĭ secţiunĭ cu No. 405 din 20 Octombre 1904.

Se fac numaĭ publicaţiunĭ şi afipte.

Trecem, dar, la cercetarea condiţiunilor în carĭ trebuesc făcute publicaţiunile şi afiptele, după legea Creditului Funciar.

C

Publicaţiunile şi afiptele

I

După cum am spus, maĭ sus, art. 62, în al cincelea al sĕŭ alineat, prescrie că publicaţiunea vînḑăriĭ în *Monitor* trebuie să se repete de două orĭ înaintea ḑileĭ fixate pentru vînḑare.

Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 302 din 24 Iunie 1903 a decis că : după art. 62 din legea Creditului Funciar, vînḑarea trebuind să fie precedată de trei publicaţiunĭ în *Monitor*, numaĭ o singură publicaţie atrage nulitatea urmăririĭ; şi, motivul întemeiat pe nerespectarea aceleĭ formalităţĭ. póte să fie propus direct la Casaţie, de oare ce art. 64 din legea Creditului Funciar opreşte facerea orĭ-căreĭ oposiţiunĭ la Trib. în contra afiptelor şi publicaţiunilor.

Prin decisiunea sa, cu No. 349 din 22 Septembre 1904, aceeaşĭ secţiune a Inalteĭ Curţĭ recunósce că termenul de treĭ lunĭ, ce trebue să treacă din ḑiua publicaţieĭ vînḑăriĭ în *Monitor* şi repeţirea de două orĭ a publicaţieĭ înainte de ḑiua vînḑărei sunt formalităţĭ carĭ nu se cer de art. 63 din legea Creditului Funciar de cât pentru primul termen de vînḑare.

Prin modificarea din 5 Martie 1903 făcuta art. 62 din legea Creditului Funciar se prescrie în termenĭ

categoricĭ că, în cas de amînare, nu se cere de cât o singură publicaţie prin *Monitor* şi că vînḑarea se póte face în 20 ḑile din ḑiua publicării.

Publicaţiunile în *Monitor* după art. 63 din legea Creditului Funciar, trebue să coprinză numaĭ numele imobiluluĭ, districtul şi plasa unde se găseşte şi menţiune că vînḑarea se face după cererea Creditului Funciar

Inalta Curte de Casaţie, recunoscând că publicaţiunile nu trebuie să coprindă alt-ceva de cât ceea ce se prescrie de art. 63 din legea Creditului Funciar, a decis că :

1⁰ Articolul 63 din legea Creditului nu cere ca publicaţiunea şi afiptele să coprinḑă şi profesiunea debitoruluĭ urmărit. (Cas. s. II decis. 513 din 26 Noembrie 1902).

2⁰ Publicaţiunea nu trebue să conţină o descriere amănunţită a imobiluluĭ, conform procesuluĭ-verbal de situaţie ca în dreptul comun. (Cas. s. II, decis. 471 din 4 Noembrie 1902)

3⁰ Nu se cere a se trece în publicaţie numele celor-l'alţĭ creditorĭ, nicĭ încunoştiinţarea lor despre vînḑare. (Cas. s. II, decis. 364 din 16 Septembrie, anul 1902).

4⁰ Nu trebue arătat în publicaţie preţul de la care se va începe licitarea. (Cas. s. II, decis. 280 din 16 Iunie 1903).

II

Pentru afipte, art. 63 din legea Creditului Funciar, prin aliniatul sĕŭ al doilea, cere ca ele să fie în număr de treĭ şi să conţină aceleaşĭ indica'iunĭ ca publicaţia, adică să arate numele imobiluluĭ, districtul şi plasa unde se găseşte şi menţiunea că vînḑarea se face după cererea Societăţiĭ Creditului Funciar.

Ele trebuesc semnate de preşedinte şi de portărel.

Ele sunt scutite de timbru, după cum a declarat Inalta Curte de Casaţie, secţia II, prin decisiunea sa cu No. 50 din 29 Ianuarie 1903, stabilind că afiptele şi publicaţiunile fiind scoase după cererea Creditului ele, după legea şi statutele Creditului Funciar, sunt scutite de timbru.

Tribunalul Ilfov, secţia de notariat, prin jurnalul sĕŭ cu No. 8432 din 26 Septembrie 1905, în lipsa debitoruluĭ urmărit, a amânat din oficiŭ vînţarea cerută de Creditul urban, pe motiv că afiptele vînţării nu aŭ fost făcute pe timbru conform art. 20 al. 6 şi 8 din legea timbruluĭ.

După apelul Creditului Urban, însă, acest jurnal al tribunaluluĭ Ilfov, secţia de notariat, a fost reformat de Curtea de Apel din Bucureşti, secţia I, prin decisiunea sa cu No. 287 din 17 Noembrie 1905 [1]), statuând că: «Impunerile fiscale fiind de strictă interpretare, nu se poate cere timbru peste litera positivă a legiĭ. Ast-fel alin. 6 de sub articolul 20 din legea timbruluĭ, nepomenind şi de afipte, iar alin. 8 de sub acelaşĭ articol, vorbind numaĭ de citaţiĭ şi acte similare, sub care nu se pot clasa şi afiptele, acestea se sustrag rigoreĭ fiscale; şi, decĭ, nu sunt supuse la timbrul de 2 lei, maĭ cu osebire că ele nu sunt nici din acele acte carĭ se transmit uneia din părţi.

După alin. 2 de sub art. 63 din legea Creditului Funciar, unul din cele treĭ afipte de carĭ se vorbeşte într'insul se pune de portărel, cu constatare de proces-verbal la uşa Primărieĭ unde se află situat imobilul, cel d'al douilea se pune la uşa Tribunaluluĭ la care are să se efectueze vînţarea, şi cel d'al treilea se dă debitoruluĭ la domiciliul ales, prin contractul de împrumutare.

[1]) Acéstă decisiune este publicată în «Curierul Judiciar», No. 81 din 1905.

Lipirea afiptelor la uşa primăriei şi la Tribunal se va constata printr'un proces-verbal încheiat şi semnat numaĭ de agentul judecătoresc.

Notificarea către debitor se va face, conform art. 74 din procedura civilă.

In procedura specială de vînḑare din legea Creditului Funciar nu se prescrie vre-un termen în care afiptele aŭ să fie lipite la locurile indicate, saŭ predate debitoruluĭ.

Inalta Curte de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 460 din 30 Oct. 1903, dată după divergintă a statuat că :

«Articolul 63 din legea Creditului Funciar neprevăzînd în ce termen aŭ a se face afiiptele, judecătorul póte să aprecieze în diferite casurĭ, daca termenul dintre facerea afiptelor şi ḑiua vînḑăriĭ, a fost suficient, pentru ca ceĭ interesaţĭ să fi putut lua cunoşcinţă de vînḑare. Prin urmare, se póte decide că termenul de 24 de ore, de la lipirea afiptuluĭ la Primărie până la licitaţie, a fost suficient.

Inalta Curte de Casaţie secţia a II, prin decisiunea sa cu No. 305 din Iulie 1902 a hotărît că :

«Lipirea unuĭ afipt de vînḑare la uşa Primărieĭ localităţiĭ, unde este situat imobilul, fiind o formalitate substanţială, neîndeplinirea eĭ atrage nulitatea vînḑăreĭ. Acéstă formalitate este cerută pentru imobilele urbane ca şi pentru cele rurale, legea care o prescrie, fiind aceaşĭ ; şi, nicĭ nu póte fi înlocuită prin lipirea unuĭ afiş la imobil, în loc de Primărie ; căci, legea este clară şi categorică, arătând că, în acest din urmă loc trebuie să se lipească.

In acelaş sens Casaţia, secţia II decis. 569 din 20 decembre 1902. decis, 104 din 4 Martie 1903, — decis. 232 din 28 Miaŭ 1903, — decis. 182 din 17 Iunie 1903, dată după divergintă,—decis. 329 din 3 Iulie 1903,— decis. 375 din 8 Oct. 1904.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Vĕḑurăm că art. 63 din legea Credituluĭ Funciar cere ca notificarea afiptuluĭ debitoruluĭ să se facă conform art. 74 din procedura civilă, şi, neapărat, la domiciliul ales prin contractul de împrumutare.

Procedura este regulat îndeplinită la domiciliul debitoruluĭ ales în actul de împrumutare, cum ḑice Inalta Curte de Casaţie, secţia II, prin decisiunea sa cu No. 184 din 7 Maiu 1903, deja citată, chiar când s'ar constata că de fapt el nu ar domicilia acolo, fiind deposedat de Credit.

Tot aceiaşĭ secţie, însă, a Inalteĭ Curţĭ de Casaţie, prin decisiunea sa cu No. 82 din 19 Martie 1901, deja citată, a decis că: «comunicarea unuĭ exemplar după publicaţiune făcută în persoana aceluia care este însărcinat cu administrarea moşieĭ luată în posesiune de Credit, de şi este făcută la domiciliul ales prin contractul de împrumutare, nu este valabilă, de óre-ce este făcută uneĭ persóne care represintă pe însuşi creditorul urmăritor».

Iar prin decisiunea sa cu No. 354 din 27 Septembre 1904 a hotărât că: «când se constată că, prin manoperile întrebuinţate de agentul portăreilor, afiptele şi publicaţiunile nu aŭ fost comunicate debitoruluĭ în conformitate cu legea Credituluĭ şi cu procedura civilă, neîndeplinirea uneĭ asemenea formalităţĭ substanţiale, independent de intenţia cu care agentul a lucrat, atrage nulitatea vînḑĕriĭ.

Prin decisiunea sa cu No, 298 din 1 Iulie 1904, tot secţia II a Inalteĭ Curţi, a stabilit că:

«In urmăririle imobiliare făcute de Creditul Funciar, unul din afipte trebue să se dea debitoruluĭ, conform art. 63 din legea Credituluĭ Funciar. Ast-fel fiind, când se constată că debitorul îşĭ avea domiciliul la un cătun pendinte de o comună, iar agentul însarcinat cu remiterea afiptuluĭ s'a prezentat la un alt cătun, pendinte tot de aceiaşĭ comună, şi unde

era situată şi moşia urmărită şi unde n'a găsit nicĭ pe debitor, nicĭ pe vre-una din persónele îndrituite prin art. 74 din pr. civ. a primi citaţiĭ, şi a lipit afiptul pe un pom, prin acésta s'a violat art. 63 din legea Credituluĭ Funciar şi art. 74 din pr. civ. şi, decĭ, ordonanţa de adjudecare este casabilă In acelaş sens a judecat aceaşĭ secţie prin decisiunea sa cu No. 467 din 15 Noembre 1904.

Dacă imobilul urmărit aparţine unuĭ nevârstnic, interdis saŭ pus sub consiliŭ judiciar, art. 511 din procedura civilă cere ca o copie după publicaţie să se depue la procurorul Tribunaluluĭ la care se face urmărirea.

Acéstă formalitate nu trebue îndeplinită când vîndarea se face după cererea Credituluĭ Funciar şi în conformitate cu legea sa specială, după cum a hotărât Inalta Curte, secţia II prin decisiunea sa cu No. 30 din 26 Ianuarie 1898, Bul. pag. 135.

Când proprietară a imobiluluĭ urmărit este o femeie măritată, sub orĭ-ce regim, trebuie să fie încunosciinţaţĭ de vîndare şi soţul şi soţia.

In acéstă privinţă Inalta Curte de Casaţie a hotărât:

1) «Autorisarea maritală ce se cere să o aibă femeia măritată, sub orĭ-ce regim, pentru a figura într'o instanţă judecătoréscă, trebue cerută şi pentru o instanţă care are de obiect vîndarea silită a unuĭ imobil. Pentru ca o asemenea autorisare să se pótă da de soţ, trebuie ca el să fie pus în causă printr'o încunosciinţare despre vîndare. Aceste disposiţiunĭ din dreptul comun aŭ a se aplica şi în urmărirea cerută de Creditul Funciar, deşi legea sa specială nu pomeneşte nimic despre autorisarea femeeĭ măritate; pentru că, dacă acea lege derógă de la legea generală, în cât priveşte formele prevĕdute anume într'însa, ea nu derógă, însă, în ce priveşte cele-l'alte

forme sau materiĭ, asupra cărora nu face nicĭ o distincțiune. Lipsa de autorisare póte fi propusă direct în Casație, de óre-ce motivul întemeiat pe acea lipsă este de ordine publică». (Cas. S. II Decis. 261 din 18 Iunie 1904).

2) In materie de urmărire silită, debitorul trebue să fie tot-d'a-una citat, chiar dacă este o femee măritată sub regimul dotal, nefiind suficientă citarea soțuluĭ numaĭ; căcĭ, urmărirea silită are caracterul uneĭ vîndărĭ cu forme judecătoreștĭ și, precum la orĭ-ce vîndare proprietarul ca vîndător are a figura, trebue asemenea să figureze și femeia măritată. Prin urmare, pentru viționsa comunicare a afiptuluĭ de vîndare care, în lipsa debitóreĭ, a fost lăsat unuĭ om de serviciŭ, fără ca agentul să ia dovadă de predare, și fără să menționeze în procesul-verbal causa pentru care nu a luat dovadă, debitórea, chiar de ar fi femee măritată sub regimul dotal, póte să céră anularea urmărireĭ; căcĭ, necomunicarea afiptuluĭ părțiĭ în drept, echivaléză cu o lipsă de citare, ceea ce constitue un motiv de ordine publică, care se póte propune direct în Casație». (Cas. II Decis. 384, din 17 Septembre 1903).

In cas când debitorul va fi încetat din viață, articolul 63, în alineatul sĕŭ patru, prescrie că: afiptul se va face pe numele moștenireĭ la domiciul ales prin actul de împrumutare, conform art. 74 din procedura civilă.

In ce privește pe Creditul Funciar, Curtea de Casație, secția II prin decisiunea No. 31 din 29 Ianuarie 1901, a statuat că: «Art. 63 din legea Creditului Funciar care arată ce trebuie să se facă cu afiptele de vîndare nu prevede că unul din acele afipte să se dea și Creditului Funciar așa că acea Societate nu are a fi citată în vîndările cerute de dânsa».

Articolul 63 din legea Creditului Funciar se încheiă cu următórea importantă disposiţiune:

«Afară de formalităţile de vînḑare prevĕḑute prin presenta lege, nu se pot aplica Societăţii alte disposiţiunĭ din procedura civilă privitóre la vînḑare».

Prin acest ultim alineat adăogat la art. 63, cu ocasia modificăriĭ legiĭ Creditului Funciar în 1903, s'a pus stavilă pornireĭ unor instanţe judecătoreştĭ d'a recurge la tóte disposiţiunile de urmărire din codicele de procedură la carĭ nu se derogă, în mod expres, prin procedura specială de vînḑare a legiĭ Creditului Funciar.

III

Articolul 64 din legea Creditului Funciar declară formal că: «nicĭ o oposiţiune nu se póte primi în contra afiptelor şi publicaţiunilor vînḑăriĭ, nicĭ în contra operaţiunilor relative la vînḑare».

Când am vorbit de disposiţiunea alineatuluĭ 2 de sub art. 60, după care nicĭ o oposiţiune nu este primită contra urmărireĭ cerută de Creditul Funciar, am esplicat ce a voit legiuitorul când a edictat acéstă măsură, care este încă un însemnat privilegiu acordat societăţilor de Credit Funciar.

Aceeaşĭ voinţă legiuitorul a manifestat'o şi în ultimul alineat al art. 64.

Societatea Creditului Funciar nu trebue împedicată în esercitarea drepturilor eĭ prin contestaţiunĭ ridicate dinaintea Tribunaluluĭ urmăritor şi carĭ ar întârḑia încasarea sumelor datorite eĭ de proprietariĭ împrumutaţĭ.

Termeniĭ din art. 64 sunt categoricĭ, în acéstă privinţă; şi nu admit nicĭ o discuţiune.

Cu tóte acestea, unele Tribunale, înlocuind legea cu voinţa lor, aŭ admis să se ridice contestaţiĭ contra afiptelor şi publicaţiunilor vînḑăriĭ cerută de Creditul Funciar.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Hotărârile acelor Tribunale aŭ fost reformate în Apel. Aşa, Curtea de Apel din Iaşi, Secţia II a reformat sentinţa Tribunaluluĭ de Bacăŭ cu No. 11.066 din 21 Decembre 1901; şi, prin decisiunea sa cu No. 35 din 15 Februarie 1902 a stabilit că: «după art. 60 şi 64 din legea Creditului Funciar nu se permite a se face nicĭ o contestaţiune, cu alte cuvinte, părţiĭ interesate îĭ este închisă calea Tribunaluluĭ pentru orĭ-ce contestaţiunĭ, acestea putându-se ridica numaĭ d'a dreptul la Casaţie».

Curtea de Apel din Galaţĭ, secţia II prin decisiunea sa cu No. 30 din 27 Februarie 1904 [1]) reformând sentinţa Trib. Rîmnicu-Sărat cu No. 386 din 1903, a stabilit că:

«Dispoziţiunile art. 60 alin II şi art. 64 alin. I din legea Credituluĭ Funciar, după care nicĭ o oposiţiune saŭ contestaţiune nu se póte face la vânzarea moşiilor ipotecate urmărite de Credit, nu se aplică de cât faţă de societariĭ Creditului carĭ, prin faptul împrumutuluĭ şi prin contractul încheiat, aŭ aderat la legea şi statutele Creditului, supuindu-se regimuluĭ excepţional creat de acea lege specială; ele însă nu se aplică terţiilor, care în lipsa unuĭ text expres de lege, nu pot fi decăzuţĭ din dreptul lor de a se adresa cu contestaţiune la justiţie».

Această părere, însă, a Curţiĭ de Apel din Galaţĭ secţia II este în contradicere cu decisiunea Inalteĭ Curţĭ de Casaţie secţia II cu No. 556 din 17 Decembrie 1902 prin care se stabileşte că: «disposiţia art. 64 din legea Creditului Funciar, fiind generală, are a fi aplicată nu numaĭ debitoruluĭ urmărit ci tutulor creditorilor şi persónelor interesate în vîndare».

Să vedem acuma, cum a interpretat Curtea de Ca-

[1]) Această decisiune este publicata în ţiarul «Dreptul» No. 71 din 1905.

saţie disposiţiunea articoluluĭ 64 din legea Creditulu ĭ Funciar.

Prin decisiunea sa cu No. 114 din 11 Noembre 1888 [1]) Curtea de Casaţie secţia II a statuat că : Art. 64 din legea Creditulu ĭ Funciar ridică debitorulu ĭ urmărit dreptul de a face orĭ-ce oposiţiune relativă la afipte şi publicaţiunĭ şi la operaţiunile vîndăreĭ.

«Că din acest articol resultă că orĭ-ce viciŭ de formă s'ar invoca de debitorul urmărit relativ la formalităţile vîndăriĭ, *el nu póte opri pe Tribunal de a efectua vîndarea*, rămâind ca debitorul să se adreseze, în urmă, la Curtea de Casaţie şi să obţină casarea vîndăriĭ, daca se va dovedi că vre-o formă esenţială, stabilită de lege ca garanţie pentru dînsul, n'a fost îndeplinită».

Această decisiune a Inalteĭ Curţĭ a fost viŭ criticată în ţiarul «*Dreptul*» pe 1898 de către reposatul eminent jurisconsult Al. Degré, consilier la acea Curte.

«Casaţiunea prin acea decisiune, ţicea mult regretatul Al. Degré, hotărăşte că datornicul urmărit, care ştie că afiptele sunt vicioase, trebuie să rămâie dinaintea Tribunaluluĭ mut ca Papageno, să tărăgăneze lucrul, să se tînguiască abia la Curtea de Casaţie, să facă un ocol mare în dauna Creditulu ĭ Funciar...

«Teoria aceasts merge, aşa dar, d'a dreptul în contra scopuluĭ art. 64 citat ; şi e prin urmare falşe şi netrebnică. Art. 64, tótă lumea o recunoaşte, are de bună sémă drept scop de a preîntîmpina oposiţiunile tărăgănitoare şi de rea credinţă ; iar recursul în casaţiune *omisso medio* ar tărăgăna de sigur urmărirea !

«Iată, dar, pe deplin dovedit că deslegarea de maĭ

[1]) Bulet. Cas. 1888 pag. 879.

sus dată de Curtea de Casaţie contraţice şi principiele dreptuluĭ şi scopul legiĭ. Ce dar, trebuie să hotărâm? Nu ne rămâne, în urma urmeĭ, de cât să pornim, ca să câştigăm un punct de reazim maĭ sigur, de la art. 36 corespunzător frances, pe care legiuitorul nostru nu l'a înţeles bine, articol care sună ast-fel:

«Les dires et observations doivent être consignées sur le cahièr des charges, huit jours au moins avant celui de la vente.

«Le Tribunal statue sommairement et en dernier ressort, *sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication*».

Răposatul Degré se înşela când credea că legiuitorul nostru n'a înţeles bine art. 36 din decretul de la 1852 pentru înfiinţarea Creditului Funciar din Franţa, articol din care, pretindea el, că isvorăşte art. 64 din legea Creditului nostru Funciar.

Adevĕrul nu este acesta. Adevĕrul este că legiuitorul nostru n'a voit să admită sistemul adoptat în decretul de la 1852 din Franţa.

In acel decret, la art. 32, se prevede că se poate face contestaţie la vînţare.

In legea Creditului nostru Funciar, la art. 60 corespunţător cu art. 32 frances se definde în mod formal orĭ ce opositiune la vînţare.

In articolul 36 din decretul de la 1852 din Franţa se recunóşte că se pot ridica contestaţiunĭ la formalităţile vînţării.

In art. 64 din legea Creditului nostru Funciar se prescrie, categoric, că nicĭ o opositiune nu se póte primi contra afiptelor şi publicaţiunilor, nicĭ contra operaţiunilor relative la vînţarea imobiluluĭ.

In Franţa, fiind posibile contestaţiunile, trebuia neapărat să se reguleze şi modul resolvăriĭ lor.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

La noĭ, nepermiţându-se nicĭ o oposiţiune, legiuitorul n'a avut nevoie să se ocupe de sórta lor.

N'avea dreptate, dar, reposatul Degré când, în critica făcută citateĭ decisiunĭ a Curţeĭ de Casaţie secţia II cu No. 114 din 1888, ḑicea·

«Ne am obicĭnuit să imităm legile franceze; înapoĭ, prin urmare, la isvorul articoluluĭ 64 citat. Art. 36 frances, însă, corespunḑător cu art. 64 citat, esclude, după cum am vĕḑut maĭ sus, oposiţiunea şi procedura ordinară, dar îngăduie plângerile la Tribunal şi prescrie judecata lor *sumară*.

«Trebuie, aşa dar, să înlăturăm ca absolut netemeinică părerea, care ḑice că nu se poate face nicĭ o plîngere la Tribunal. Contrariul e adevĕrat.»

Se vede că inspirată de această doctrină, Curtea de Casaţie secţia II prin decisiunea cu No. 64 din 25 Fevruarie 1898 [1]) a hotărît că:

«Inţelesul art. 64 al legiĭ Creditului Funciar nu este că, prin acest text de lege se interḑice facerea orĭ căreĭ contestaţiunĭ la urmările silite cerute de Credit, ci numaĭ că nu se póte face contestaţiunĭ carĭ să aibă de obiect o cestiune de fond».

Dar, prin acéstă decisiune Curtea face deosebirĭ pe carĭ legea nu le face; căcĭ, art. 64 prescrie lămurit că nicĭ o oposiţiune, fără nicĭ o deosebire, nu se póte face la Tribunalul de urmărire.

Condusă de aceeaşĭ idee, Inalta Curte, în secţiunĭ unite, prin decisiunea cu No. 9, din 30 Aprilie 1898[2]) a decis că:

«In materie de contestaţie la urmăririle silite făcute după cererea Creditului Funciar, nu se pot invoca pentru prima óră în Casaţie, dacă nu aŭ fost invocate maĭ întâiŭ la Tribunal, mijlóce de casare de

[1]) Bulet. Casaţiei din 1898 pag. 347.
[2]) Bulet. Casaţiei din 1898 pag. 673.

ordine privată, cum şi cele de ordine publică ce depind însă de cestiunĭ de fapt».

Apoĭ, prin deciziunea cu No. 126 din 6 Maiŭ 1898 [1]) Curtea de Casaţie secţia II, a statuat că:

«In materie de vînḑare silită după legea Creditului Funciar, recursul nu póte fi admis decât pentru necomunicarea publicaţiilor de urmărire părţiĭ urmărite, de óre-ce în legea Creditului nefiind nimic regulat în privinţa motivelor pentru care se póte face recurs, trebue să ne conducem de regulele dreptuluĭ comun.

«In dreptul comun recursul este admis saŭ pentru neîndeplinirea formelor, prescrise sub pedépsă de nulitate, carĭ aŭ fost propuse saŭ chiar dacă nu aŭ fost propuse, însă numaĭ pentru necomunicarea publicaţiunilor de urmărire părţiĭ urmărite, şi fără ca acésta să fi luat parte, în urmă, la licitaţie. Prin urmare, în vînḑările cerute de Credit, recursul nu póte fi admis decât pentru necomunicarea publicaţiilor către debitor, de óre-ce pentru vîţiósa îndeplinire a formelor prescrise sub pedépsă de nulitate, art. 64 din legea Creditului, opreşte facerea orĭ-căreĭ contestaţiunĭ şi, decĭ, nici drept de recurs nu póte fi.»

Inalta Curte n'a persistat în acéstă părere.

Prin decisiunea sa cu No. 178 din 6 Septembre 1900 [2]), Curtea de Casaţie secţia II, a decis că:

«Dacă legea Creditului Funciar opreşte facerea de orĭ-ce fel de contestaţiĭ la Tribunal, ea nu opreşte, însă, a se cere anularea ordonanţeĭ de adjudecare din cauza lipseĭ publicaţiunilor şi somaţiunilor; căcĭ, în privinţa dreptuluĭ de recurs şi a motivelor pentru carĭ se póte face recurs, legea Creditului neprevĕḑênd

1) Bul. Casaţiei pe 1898, pag. 702.
2) Bul. Casaţieĭ pe 1900, pag. 1052.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

nimic, rămâne a se aplica regulele dreptuluĭ comun, ale procedurii civile, după care debitorul urmărit póte cere casarea ordonanţeĭ de adjudecare pentru lipsă de publicaţiĭ saŭ pentru necomunicarea lor.»

A recunoscut, dar, Inalta Curte prin acéstă decisiune că la Tribunalul de urmărire nu se póte ridica nicĭ o oposiţiune.

Tot ast-fel a făcut aceeaşĭ secţie a II a Inalteĭ Curţĭ şi prin decisiunea sa cu No. 63 din 12 Februarie 1902 [1]) statuând că :

«De şi legea Creditului Funciar în materie de urmărire silită a imobilelor, nu permite a se face nicĭ o oposiţiune la Tribunal în contra afiptelor saŭ publicaţiunilor, rămâne însă ca Curtea de Casaţie să hotărască carĭ sunt formalităţile substanţiale a căror neîndeplinire atrage nulitatea vînderii».

Că nicĭ o oposiţiune la Tribunal nu póte împedica efectuarea vînderiĭ la diua fixată resultă şi din disposiţiunea alin. II al articoluluĭ 64 din legea Creditului Funciar prin care se dispune că:

«Dacă, însă, în ajunul dileĭ fixate pentru vînderea imobiluluĭ, proprietarul va răspunde rămăşiţele şi cheltuelile datorite, vînderea nu va avea loc».

Aşederea acestuĭ aliniat, imediat după prescripţiunea că nicĭ o oposiţiune nu se póte primi contra operaţiunilor relative la vînderea imobilelor, invederéză şi maĭ mult că numaĭ plata de către debitor a rămăşiţelor şi cheltuelilor datorite póte să împedice vînderea cerută de Creditul Funciar ; şi, ast-fel nicĭ o contestaţie saŭ incident la Tribunal nu pot s'o ţie în loc.

După dreptul comun, art. 1831 cod. civ. şi art. 502 pr. civ., dacă debitorul dovedeşte înaintea Tri-

1) Acéstă decisiune este publicată în diarul «Dreptul», No 43 din 1902.

bunaluluĭ că venitul curat şi liber al nemişcătórelor sale pe timp de un an este de ajuns spre a plăti tótă datoria, capete, dobânḑĭ şi cheltuelĭ, şi dacă el oferă saŭ delégă aceste venituri creditoruluĭ, Tribunalul va putea suspenda urmărirea, etc.

Putea-va debitorul să beneficieze de acéstă facultate lăsată Tribunaluluĭ şi într'o urmărire imobiliară cerută de Creditul Funciar?

Nu, rĕspunde Curtea de Casaţie secţia II.

«Cosiderênd, ḑice Inalta Curte, că după art. 60 din legea Credituluĭ Funciar în caz de neplată a uneĭ anuităţĭ, capitalul integral devine exigibil; că, în specie, după cum resultă din ordonanţa de adjudecare atacată cu recurs, recurentul pentru achitarea ratelor întârḑiate a oferit d'inaintea Tribunaluluĭ venitul anual al acestuĭ imobil în valóre de 3.000 leĭ, bazându-se pe dispoziţiunile art. 1831 c. civ.

«Considerênd, însă, că legea Credituluĭ aplicabilă în specie fiind excepţională şi întru cât după acea lege, art. 60 sus-citat, capitalul integral de 7.000 leĭ este exigibil, în aşa caz nu se putea recurentul prevala de disposiţiunile dreptuluĭ comun.

«Că, dar recurentul nedovedind d'inaintea Tribunaluluĭ cu acte autentice că venitul imobiluluĭ în cestiune este de 7.000 leĭ capital integral, dobânḑĭ, cu drept, acea instanţă a respins cererea şi dar mijlocul invocat este neadmisibil» [1]).

La aceste considerante se maĭ putea adăoga că suspendarea vinḑĕriĭ, în asemenea caz, echivala cu acordarea unuĭ termen de graţie, ceea-ce este oprit judecătoruluĭ prin art. 54 din legea Credituluĭ Funciar; ş'apoĭ, se viola şi disposiţiunile art. 64, alin. 2 din legea Credituluĭ Funciar care cere ca debitorul

1) Aceste considerante le-am reprodus după tratatul de procedură civilă al luĭ Dimitrie Chebarci, vol. III, pag. 35.

să rĕspundă efectiv în ajunul ḑileĭ fixate pentru vînḑare rĕmăşiţele şi cheltuelile datorite.

Dacă acéstă cerinţă a legiuitoruluĭ nu se îndeplineşte, vînḑarea trebue să se facă.

C

Condiţiunile vînḑăriĭ

I

O altă formalitate ce maĭ trebuie să îndeplinéscă Societatea Credituluĭ Funciar, în vînḑarea imobiluluĭ urmărit de ea, este şi acea de a depune la Tribunalul de urmărire, cu cel puţin opt ḑile înainte de adjudicaţie, caetul de însărcinărĭ, cerut de art. 65 din legea Credituluĭ Funciar, în care se va arăta preţul oferit de Societate şi de la care vor începe strigările, precum şi cele-l'alte condiţiunĭ ale vînḑăriĭ.

Inalta Curte secţia II prin decisiunile, No. 241 din 25 Octombrie 1900 şi 46 din 13 Februarie 1901, a statuat că: «legea specială a Credituluĭ Funciar neprevĕḑînd facerea vre unuĭ tabloŭ de ordinea creditorilor ci numaĭ un caet de sarcine, numaĭ această lucrare trebuie făcută în urmăririle cerute de Creditul Funciar».

Dar, formarea caetuluĭ de sarcine şi depunerea luĭ la Tribunal, cu opt ḑile libere înainte de licitaţie, este o formalitate substanţială, care trebuie să fie observată sub pedeapsă de nulitate, de óre-ce scopul acesteĭ formalităţĭ este de a face cunoscut celor interesaţĭ condiţiunile vînḑăriĭ şi a asigura concurenţă cât maĭ mare, cum ḑice Curtea de Casaţie secţia II, în decisiunea sea cu No. 63 din 19 Februarie 1902, dată după divergintă.

Prin decisiunea, aceleaşĭ secţiunĭ a Inalteĭ Curţĭ cu No. 374 din 8 Octombre 1904 s'a hotărît că:

«Când se constată că caetul de sarcinĭ a fost comunicat, conform legiĭ, la diferite termene la care licitaţia s'a amânat, nu se póte cere casarea ordonanţeĭ, numaĭ pentru că la ultimul termen de vîndare nu s'ar fi comunicat cu 8 dile înainte; de óre-ce prin comunicările anterióre concurenţiĭ aŭ fost puşĭ la timp în cunoscinţă despre condiţiunile vîndăriĭ».

Când în vîndare sunt interesaţĭ minorĭ, interdişĭ saŭ puşĭ sub consiliul judiciar, la Tribunalul de urmărire trebue să ia parte şi ministeriul public; căcĭ, după cum observă înalta Curte de Casaţie secţia II în decisiunea sa cu No. 310 din 15 Septembre 1905, «după articolul 81 din procedura civilă, chiar şi în materie de urmărire imobiliară presenţa Ministeruluĭ public este necesară pentru regulata compunere a instanţeĭ, orĭ de câte orĭ sunt în causă interese de minorĭ, interdişĭ saŭ puşĭ sub consiliul judiciar».

II

In vîndările cerute de Creditul Funciar, formalităţile ce aŭ a se îndeplini la începerea licitaţieĭ, sunt acelea prescrise de art. 65 al legiĭ sale, între carĭ nu este şi acea de a se citi afiptele şi publicaţiunile, pretinsă de art. 537 din procedura civilă. Ast-fel a hotărît Casaţia secţia II prin decisiunile sale 170 din 15 Maiŭ 1902 şi 193 din 27 Maiŭ 1902.

După art. 65 din legea Credituluĭ Funciar strigarea trebue să înceapă de la preţul oferit de Societate şi menţionat în caetul de însărcinărĭ.

Poate Societatea să fixeze un preţ maĭ mic de câţ întreaga sa creanţă, capital şi procentele întârdiate? Rĕspunsul afirmativ la această întrebare reese din însuşĭ textul legiĭ.

Dacă legiuitorul ar fi voit ca Societatea să nu pótă fixa un preţ maĭ mic decât este creanţa sa, nu

'i-ar fi dat dreptul să liciteze şi ea, până la concurenţa preţuluĭ trebuitor pentru acoperirea creanţeĭ şi a cheltuelilor sale. Şi, în adevĕr, ce interes ar maĭ fi avut Societatea Creditului Funciar să liciteze, când preţul fixat de ea prin caetul de sarcine ar fi trebuit să cuprindă întréga sa creanţă, în capital, procente şi cheltuelĭ? Dacă concurenţiĭ ar fi trecut peste acea sumă Creditul Funciar, desinteresat cu desăvârşire, nu putea să maĭ liciteze fiindu-ĭ oprit să trécă peste suma datorită. Dacă nicĭ un concurent nu se presintă pentru a da maĭ mult peste preţul oprit în caetul de sarcinĭ, imobilul se adjudecă asupra Societăţiĭ.

Dreptul acordat de lege Societăţiĭ de a licita şi ea dovedeşte că Societatea are facultatea să nu fixeze ca preţ, dela care să începă strigările, întréga sumă a creanţeĭ sale ci şi maĭ puţin.

Inalta Curte de Casaţie secţia II a decis că: «Creditul Funciar are facultatea ca orĭ-ce creditor să céră ca strigările să se începă de la o sumă maĭ mică, decât aceea pe care o oferise la un termen anterior. (Decis. 224 din 16 Oct. 1900, «Buletinul», pag. 1249).

Prin decisiunea sa cu No. 193 din 27 Maiŭ 1902, a statuat că: «Când se constată că licitaţia s'a început de la preţul arătat de Credit în caetul de sarcinĭ, depus la Tribunal, dispositiunile art. 65 din legea Creditului Funciar sunt îndeplinite, întru cât nu este nicĭ o dispositiune în acea lege, care să oblige pe Credit să fixeze ca preţ întreaga creanţă, capital şi procente întârdiate».

Aceeaşi secţiune a Inalteĭ Curţĭ, prin decisiunea sa cu No. 205 din 25 Maiŭ 1905, s'a pronunţat în acelaşi sens:

«Considerând, dice Inalta Curte, că ar trebui ca Creditele Funciare să nu pótă cere adjudecarea imo-

bilelor ipotecate lor, decât pentru preţul întregeĭ creanţe ce are Creditul, ast-fel că debitorul urmărit să nu maĭ rămâe dator, odată imobilul adjudecat asupra Creditului ; că acésta ar fi drept întru cât Creditele, consimţind ali se ipoteca un imobil, evaluéză imobilul prin experţĭ specialĭ ; şi fiind în cunoscinţă deplină de valórea imobiluluĭ n'ar trebui să fie admis ca Creditul însuşĭ să ofere un preţ maĭ mic de cât creanţa Creditului ;

«Că, însă, în lipsa uneĭ disposiţiunĭ în legea Creditului, în sensul arătat, şi a căreĭ înscriere în legea Creditului ar fi necesară, nu se putea pune asemenea îndatorire Creditului şi pentru acésta motivul are a fi respins».

Ultimul aliniat al art. 65 din legea Creditului Funciar dispune că preţul odată oferit de Societate, vînḑarea se póte face şi în lipsa eĭ.

Societatea Creditului Funciar, însă, dacă în caetul de sarcinĭ n'a oferit ca preţ întréga sa creanţă cu dobânḑĭ şi cheltuelĭ, trebue să asiste la vînḑare ca să liciteze cu ceĭ-l'alţĭ concurenţĭ până la suma necesară pentru acoperirea creanţeĭ şi cheltuelilor sale.

Afară de Societatea Creditului Funciar, după art. 66 din legea Creditului Funciar, nu sunt primiţĭ să liciteze la vînḑarea unuĭ imobil rural ipotecat Primeĭ Societăţĭ de Credit Funciar român din Bucureştĭ, de cât aceĭ carĭ vor fi dispus la Casa de depunerĭ şi consemnaţiunĭ saŭ la Tribunal, fie chiar în ḑiua vînḑériĭ, a douĕ-spre-ḑecea parte a preţuluĭ oferit de Societate, în numerar, în bonurĭ de tesaur saŭ scrisurĭ funciare al pari şi orĭ-ce alte efecte ale Statuluĭ, socotite după cursul ḑileĭ. Acest depo-it se va păstra de Tribunal până la liberarea ordonanţeĭ de adjudecare.

Este bine înţeles că, pe lângă menţionatul deposit

concurenţiĭ trebue să aibe şi capacitatea de a cumpăra imobile rurale.

Aşa, strĕiniĭ n'ar putea fi primiţĭ ca concurenţĭ la vînḑarea imobilelor rurale.

III

Arĕtarăm maĭ sus că, după art. 65 din legea Creditului Funciar, strigarea trebuie să încépă de la preţul oferit de Societate şi menţionat în caietul de însărcinărĭ, cu cel puţin opt ḑile înaintea adjudecaţiuniĭ.

Acelaş articol maĭ dispune că :

«Daca după treĭ strigărĭ carĭ se vor repeţi din 5 în 5 minute, nimenĭ nu va da un preţ maĭ mare de cât cel oferit de Societate, imobilul se va adjudeca asupra eĭ».

«Dacă sunt maĭ mulţĭ ofertanţĭ în plus, imobilul se va adjudeca asupra aceluia care va da cel maĭ mare preţ.

«Adjudecatarul va subscrie procesul-verbal de adjudecaţiune şi, de nu va voi, preşedintele sĕŭ cel ce-ĭ ţine locul, va face menţiune că n'a voit sau n'a putut subscrie.»

Inalta Curte de Casaţie a decis :

1.— In cas de urmărire şi vînḑare a unuĭ imobil făcută după cererea Creditului Funciar, conform legiĭ sale specială, procesul-verbal al adjudecăriĭ trebuie să fie subscris de adjudecatar şi de preşedintele Tribunaluluĭ saŭ de judecătorul ce-ĭ ţine locul. Scopul acesteĭ disposiţiunĭ este de a se precisa numele adjudecataruluĭ şi preţul cu care s'a adjudecat; şi, cum toate acestea sunt prevĕḑute în procesul-verbal al şedinţeĭ, semnat de judecător. scopul legiuitoruluĭ este atins şi, de acea, îndeplinirea acesteĭ formalităţĭ nu este prevĕḑută sub pedeapsă de nulitate. (Casaţia secţiuni-unite. Decisia 5 din 27 Maiŭ 1904).

2.— Când se constată că, cu ocasia adjudecăriĭ, s'a ţinut de Tribunal o fóie de licitaţie, care s'a semnat şi de representantul Creditului, ca adjudecatar, o asemenea fóie înlocueşte procesul-verbal prescris de art. 65 şi 69 din legea Creditului Funciar. (Cas. sec. II decis. 353 din 27 Septembre 1904).

Articolul 67 din legea Creditului Funciar dispune că :

«După adjudecaţiune, Tribunalul va face cunoscut verbal celor de faţă că supralicitarea se va face în opt ḑile ; ḑiua supralicităriĭ se va putea anunţa şi printr'un afipt în auditorul Tribunaluluĭ».

S'a decis de Inalta Curte de Casaţie că : după art. 67 din legea Creditului Funciar este facultativ pentru Tribunal d'a anunţa ḑiua supralicităriĭ, printr'un afipt în pretoriul Tribunaluluĭ, destul este să se facă cunoscut verbal celor de faţă la licitare că supralicitarea se va face în opt ḑile. (Cas. sec. II decis. 187 din 3 August 1899 Bul. pag. 907).

IV

In privinţa supralicităriĭ iată ce dispune art. 68 din legea Creditului Funciar :

In ḑiua fixată pentru supralicitare, supralicitatorul va declara voinţa sa de a supralicita prinir'o cerere subsemnată.

«Va face menţiune de adaosul de a doua-ḑecea parte a preţuluĭ, ce este obligat să dea pentru supralicitare.

«Tribunalul nu va primi ofertele de supralicitare, dacă ele nu vor fi întovărăşite de a doua-ḑecea parte din preţul eşit la întâia adjudecaţiune, ce supralicitatorul este ţinut să dea pentru supralicitare.

«Societatea este scutită de un asemenea deposit.

«Supralicitatoriĭ, ca să fie primiţĭ la adjudecaţie, vor trebui să depună a doua-ḑecea parte a preţuluĭ

oferit de supralicitator, în numerar, bonurĭ de tesaur român saŭ scrisurĭ funciare.»

S'a decis de Inalta Curte de Casaţie.

1.— Supralicitatorul este obligat să depue a 20-a parte din preţul eşit la licitaţiune. (Cas. II decis. 241 din 25 Octombre 1900. Bul. pag. 1277.

2.— Art. 69 din legea Credituluĭ Funciar nu impune Credituluĭ obligaţia d'a se presenta la supralicitărĭ; şi, dar, adjudecarea definitivă poate să se efectueze şi fără stăruinţa sa (Cas. II decis. 513 din 26 Noembre 1902).

3.— Aceaşĭ secţie, însă, prin decisiunea 349 din 22 Septembre 1904, a decis că :

«Disposiţiunea din art. 549 pr civ., după care adjudecarea definitivă nu se face de cât dacă creditorul urmăritor stărue în vînḑare, trebuie să se aplice şi în urmăririle cerute de Creditul Funciar, chiar în lipsa unuĭ text formal în legea sa specială, de órece, este întemeiată pe principiul general că judecata nu pronunţă sentinţa sa, de cât în urma uneĭ cererĭ formale. Prin urmare, când la termenul fixat pentru supra-licitare Creditul Funciar Urban, prin avocatul sĕŭ delegat, cere Tribunaluluĭ să amâne vînḑarea, Tribunalul nu póte face alt-ceva, de cât să amâne adjudecarea definitivă, fără ca prin aceasta să comită vre-un exces de putere.»

Articolul 69 din legea Credituluĭ Funciar presscrie că :

«Recipisa depositului de a 20-a parte, depusă de persóna asupra căreia se va fi adjudecat definitiv imobilul în ḑiua hotărâtă pentru supra-licitare, se va păstra la Tribunal până la liberarea ordonanţeĭ de adjudecare.

«De vor fi maĭ mulţĭ supra-licitatorĭ, care să fi făcut depositul cerut de articolul precedent, imo-

bilul se va adjudeca asupra celuĭ ce va da preț maĭ mare la cea de a treia strigare.

«Procesul-verbal al adjudecațiuneĭ se va subscri de adjudecatar, de prețedintele Tribunaluluĭ, saŭ de cel ce-ĭ va ține locul.

«De nu va fi nicĭ o ofertă de supra-licitare în condițiunile prevĕdute de art. 68, imobilul se va adjudeca definitiv adjudecataruluĭ celuĭ d'intâiŭ».

S'a decis de Inalta Curte de Casație s. II că: «formalitatea prescrisă de art. 69 din legea Creditului Funciar, având de obiect să stabiléscă raportul d'intre adjudecatar și Credit care vinde, ea formézā contractul d'intre părțĭ, prin care se stabilește prețul și condițiunile vînderiĭ, ast-fel că nefacerea unuĭ proces-verbal care să constate adjudecarea și care să fie iscălit de adjudecatar și de Prețedinte saŭ de cel ce'ĭ ține locul, atrage nulitatea vînderiĭ.

Acéstă decisie cu No. 47 este din 28 Ianuarie 1904. Am vĕdut că aceiașĭ secțiune a Inalteĭ Curțĭ prin decisiunea cu No. 353 din 27 Septembre 1904, citată maĭ sus, a decis că dacă s'a ținut de Tribunal o fóie de licitație care s'a semnat și de representantul Creditului ca adjudecatar, o asemenea fóie înlocuește procesul-verbal prescris de art. 69 din legea Creditului Funciar.

V

Modul în care adjudecatarul definitiv trebue să depue prețul vînderiĭ, este regulat prin dispositiunile art. 70 din legea Creditului în urmĕtórea coprindere:

«In cele opt ḑile ale adjudecațiuniĭ definitive, cumpĕrătorul este dator să plătéscă provisoriŭ în Cassa Societățiĭ, în numerar, monetă de aur, prețul anuităților datorite și alte sume ce ar maĭ avea să iea Societatea sub verĭ-ce titlu.

«Vînḑarea publică efectuată după cererea Societăţiĭ a imobilelor ipoteçate nu purgéză aceste imobile de ipoteca Societăţiĭ. Datoria către Societate se transferă la cumpĕrătorul proprietăţiĭ, împreună cu partea ce i se cuvine din capitalul social, făcêndu-l ast-fel membru al Societăţiĭ.

«Când cumpĕrătorul ar voi să achite imediat datoria către Societate, în asemenea cas el trebue să verse în Cassa Societăţeĭ în numerar monetă de aur saŭ scrisurĭ funciare al pari ale contractuluĭ de împrumutare, preţul cumpĕrăriĭ până la împlinirea sumeĭ ce se datoréză Societăţeĭ, pentru care Societatea are precădere înaintea orĭ-căreĭ alte reclamaţiunĭ şi orĭ-care ar fi oposiţiunile, contestaţiunile şi inscripţiunile creditorilor, rĕmânênd acestora numaĭ acţiunea în repetiţiune, dacă Societatea va fi primit pe nedrept fără a avea să primésca. Acéstă acţiune în repetiţiune, ca tóte acţiunile îndreptate în contra Societăţeĭ, se va adresa la Tribunalul domiciliului acesteia.

«Intr'acelaş termen prisosul preţuluĭ se va plăti la Casa de Depunerĭ, Consemnaţiunĭ şi Economiĭ.»

S'a decis de Inalta Curte de Casaţie :

1. Adjudecatarul unuĭ imobil ipotecat la Creditul Funciar, pus în vînḑare fie de Societatea Creditului Funciar, fie de un alt creditor, devine de drept membru şi debitor al acesteĭ Societăţĭ, pe basa creanţeĭ ipotecară ce există asupra imobiluluĭ, cu îndatorire de a vĕrsa la Cassa Societăţeĭ anuităţile întârḑiate; iar, dacă nu voeşte să rĕmâie debitor al Societăţeĭ, urméză să achite întregul capital datorit în condiţiunile stipulate.

Aşa dar, adjudecatarul care în loc de a alege una din aceste două căĭ, s'a mărginit a depune la Casa de depunerĭ preţul vînḑĕriĭ, faptul că Societatea nu şi-a primit baniĭ şi i s'a cauzat prin acésta diferite-

prejudiţiĭ, precum perdere de dobânḑĭ şi de agiŭ, dator este a le repara. (Cas. I, decis. 267 din 24 Maiŭ 1895, Bul. pag. 747).

2. După art. 70 din legea Creditului Funciar, adjudecatarul póte, în calitatea sa de creditor particular, sá se substitue ca societar în locul debitoruluĭ urmărit, şi să'şĭ reguleze raporturile sale cu Creditul Funciar cum va voi, putând să depue drept preţ ipoteca Creditului după valórea sa nominală, iar nu după valórea sa reală şi acésta fără distincţiune când urmărirea s'a făcut de Credit, saŭ când s'a făcut de un particular (Cas. II, decis. din 14 Ianuarie 1897).

3. Nu există nicĭ un text de lege şi nicĭ o raţiune care să împedice pe adjudecatar d'a depune, drept preţ, creanţa uneĭ terţe persóne ce s'ar găsi înscrisă în rang util şi necontestat. Acéstă substituire nu vatămă pe nimenĭ, ci din contră constitue o convenţiune licită, care are de obiect o novaţiune, prin schimbarea de debitor şi pentru care legiuitorul nu cere nicĭ o altă formalitate de cât consimţimêntul creditoruluĭ şi al debitoruluĭ. (Cas. II, decis. 170 din 15 Maiŭ 1902).

4. Societăţile de Credit Funciar de şi sunt întemeiate pe mutualitatea d'intre proprietari, însă principiul existenţiĭ şi funcţionăriĭ lor nu'ĭ opreşte ca, printre aceştĭ proprietarĭ, să figureze şi persóne morale ; din contră, dacă s'ar refuza acestora un ast fel de drept s'ar viola ordinea publică. Prin urmare, când societatea de asigurare Dacia România devine adjudecatara unuĭ imobil ipotecat la Creditul Funciar, scos în vînḑare fie de acesta, fie de un creditor particular şi când Societatea Dacia-România depune preţul parte în numerar, parte în creanţa Creditului Funciar care declară că primeşte pe societatea Dacia-România ca societară, substituindu-se acésta în drepturile şi obligaţiile fostuluĭ proprietar,

prin acésta nu se póte ḑice că Dacia-România a cumpĕrat creanţa Creditului Funciar, şi nicĭ că l'a plătit pe acesta, pentru a fi nevoiă de vre-o cesiune saŭ subrogaţie. Ast-fel că, în aceste împrejurărĭ, preţul este bine depus prin substituirea societăţeĭ Dacia-România ca societară la Creditul Funciar cu capitalul neamortizat. (Cas. II, decis. 531 din 10 Decembre 1904).

VI

Daca adjudecatarul nu face, în termenul fixat de art. 70 al legiĭ Creditului Funciar, vĕrsămintele specificate în acel articol, el perde, conform aceluĭ articol, depositul sĕŭ de a 20-a parte ce va fi făcut conform art. 66 din lege.

Acel deposit se dă societăţiĭ Creditului Funciar şi se va ţine în seamă asupra cheltuelilor făcute şi asupra datorieĭ.

Tot de odată, imobilul se pune din noŭ în vînḑare, însă, nu pe socoteala adjudecataruluĭ, care, după cum a hotărît Inalta Curte în secţiunile-Unite prin decisiunea sa cu No. 5 din 27 Maiŭ 1904, nicĭ nu se citează şi nicĭ nu se condamnă la diferenţa de preţ, dacă la nouă licitaţie a eşit un preţ maĭ mic; singura decădere a adjudecatarului care nu a depus preţul este că el perde depositul ce a trebuit să facă, conform art. 68 din legea Creditului Funciar, când preţul eşit la noua licitaţie va fi maĭ mic de cât cel obţinut la adjudecaţia definitivă.

Curtea de Casaţie secţia a II-a prin decisiunea sa cu No. 45 din 4 Februarie 1902 a stabilit că: «în cas când părţile interesate nu fac nicĭ o cerere de revindere, este facultativ pentru Tribunal de a pune din noŭ imobilul în vînḑare».

Aceeaşi secţie a Inalteĭ Curţĭ, însă, prin decisiunea sa cu No, 389 din 23 Septembre 1903 a statuat că:

«debitorul, pentru a invoca violarea art. 70 din legea Creditului Funciar, va trebui să facă maĭ întâiŭ o cerere la Tribunal de a se pune imobilul în revindere, dacă preţul nu a fost depus în cele opt zile de la adjudecare. Nu se poate ḑice că el ar fi oprit să facă aceasta prin art. 64 din legea Creditului Funciar; căcĭ, acest articol nu opreşte de cât facerea oposiţiunilor în contra afiptelor şi publicaţiunilor vînḑăriĭ, iar nu şi facerea uneĭ cererĭ de a se pune imobilul din noŭ în vînḑare, când preţul n'a fost depus în termen».

In acelaş sens s'a pronunţat secţia II-a a Curţiĭ de Casaţie şi prin decisiunea sa cu No. 509 din 19 Noembrie 1903 prin care a hotărât că: «motivul de casare, întemeiat pe faptul nedepuneriĭ preţuluĭ în termen, trebuie să fie invocat, maĭ întâiŭ, la Tribunal.

Articolul 70 din legea Creditului Funciar, în aliniatul săŭ 5, prescrie că imobilul se pune din noŭ în vînḑare în termen de două ḑecĭ de ḑile şi vînḑarea se face conform art. 64, 65 şi 66 din lege.

In acel aliniat, însă, nu se arată de când curg cele două-ḑecĭ de ḑile ale revinderiĭ, nicĭ dacă trebuesc făcute nuoĭ publicaţiunĭ.

Dar, dacă legiuitorul n'a spus nimic în acéstă privinţă la art. 70, causa este că el n'a voit să se mai repeteze; căcĭ, el a regulat deja în aliniatul 6 al articolul 62 şi de când încep cele două ḑecĭ de zile ale vînḑăreĭ din noŭ şi ce publicaţie trebuie făcută în cas de revindere.

In art. 62, în adevĕr, la aliniatul 6 se prescrie că: şi în cas de revindere ca şi în cas de amânarea vînḑăreĭ, noua vînḑare se face în două-ḑecĭ de ḑile din ḑiua publicăriĭ în Monitor şi nu se face de cât o singură publicaţie în *Monitor* pentru noua vînḑare.

In ce priveşte cele-l'alte condiţiunĭ ale nuoeĭ vînḑărĭ, în aliniatul 5 al art. 70 se dispune, după cum

văḑurăm maĭ sus, că vînḑarea cea nouă are să se facă, conform art. 64, 65 şi 66 din lege.

Aceste treĭ din urmă articole sunt singurele din legea Creditului Funciar la care se raportează aliniatul 5 din art. 70 pentru a stabili modul în care are să se efectueze vînḑarea, în cas de revindere.

Să amintim, dar, ce dispune art. 64 din lege, ale căruĭ disposiţiunĭ trebue să se aplice şi în cas de revinderea imobiluluĭ.

In primul săŭ aliniat, el prescrie că nicĭ o oposiţiune nu se póte primi în contra afiptelor şi publicaţiunilor vînḑăriĭ, nicĭ contra operaţiunilor relative la vînḑarea imobiluluĭ. Prin urmare, tot aşa va fi şi la revinderea imobiluluĭ pentru nedepunerea preţuluĭ în termenul cerut de lege.

In al doilea alineat al articoluluĭ 64 se hotăraşte că: dacă în ajunul ḑileĭ fixate pentru vînḑarea imobiluluĭ, proprietarul va răspunde rămăşiţele şi cheltuelile datorite, vînḑarea nu va avea loc.

Ast fel trebuie să se urmeze şi la revinderea imobiluluĭ, de óre-ce art. 70 alineat 5 trimite la disposiţiunile art. 64, fără nicĭ o distincţiune, în toată întregimea lor. Cu atât maĭ mult disposiţiunile alineatuluĭ 2 al art. 64 trebuiesc observate, şi în cas de revindere, cu cât ele constituesc o mĕsură care înlesneşte proprietaruluĭ conservarea imobiluluĭ în patrimoniul sĕŭ, scop pentru care legiuitorul a autorizat instituţiunea Societăţilor de Credit Funciar.

Dacă nu sunt şi alţĭ creditorĭ urmăritorĭ aĭ imobiluluĭ, afară de Creditul Funciar, nicĭ o obiecţiune nu se póte face contra aplicăriĭ acesteĭ mĕsurĭ, nicĭ din partea Creditului Funciar care primeşte ceea ce i se datoreşte, nicĭ din partea adjudecataruluĭ care nu maĭ are nicĭ un drept asupra imobiluluĭ, de órece vînḑarea către dînsul s'a anulat prin punerea imobiluluĭ din noŭ în vînḑare; apoĭ, depositul luĭ nu se

perde, căcĭ, plătindu-se de proprietar Societăţiĭ tóte rămăşiţele şi tóte cheltuelile, ea nu maĭ are dreptul să reţină depositul adjudecataruluĭ.

Daca proprietarul urmărit nu usează de mijlocul ce-ĭ dă alineatul 2 al art. 64 pentru a scóte imobilul sĕŭ din noua vînḑare, saŭ dacă sunt şi alţĭ creditorĭ intervenienţĭ în urmărire, carĭ persistă în revinderea luĭ, atuncĭ noua vînḑare trebue să se facă, ne putând adjudecatarul împedica revinderea prin plata preţuluĭ înainte de adjudecare, fără o nouă licitaţie.

Curtea de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 451 din 13 Iunie 1900[1]) a hotărât că «odată ce s'a făcut de Tribunal o încheiere pentru punerea din noŭ în vînḑare a imobiluluĭ, din cauza neplăţiĭ preţuluĭ de către adjudecatar, în termenul şi în condiţiunile prevĕḑute de art. 70 din legea Creditului Funciar, Tribunalul, chiar daca se plăteşte de către adjudecatar preţul adjudecaţieĭ, în urma aceleĭ încheierĭ, nu póte să revie asupra eĭ şi să libereze ordonanţa de adjudecare, ci trebuie ca imobilul să fie pus în vînḑare, după cum cere art. 70 din legea Creditului Funciar».

Aceaşĭ secţie a Inalteĭ Curţĭ şi prin decisiunea sa cu No. 261 din 18 Iunie 1904 a statuat că: «Tribunalul violează art. 70 din legea Creditului Funciar când, în ḑiua fixată pentru revindere, din causă că Creditul, devenit adjudecatar, nu depusese preţul, primeşte ca Creditul să depue în ḑiua acea preţul eşit la vînḑarea dinainte şi ast-fel dinsul rămâne adjudecatar definitiv al imobiluluĭ, fără ca în realitate să se fi ţinut licitaţie».

La noua vînḑare, care trebuie să se facă în condiţiunile cerute de art. 65 şi 66 al legiĭ Creditului Funciar, se hotăreşte prin alineatul 6 al articoluluĭ 70

[1]) Bul. Cas. 1900 pag. 881.

că nu va fi de cât o singură adjudicaţiune, fără supralicitare, şi imobilul se va adjudeca celuĭ ce va da maĭ mult la a treia strigare.

In ultimul alineat, în fine, al art. 70 se dispune că:

«Dacă la această nouă vînḑare se va dobândi un preţ maĭ mare de cât cel obţinut la adjudecaţiunea anulată pentru neplata preţuluĭ de către adjudecator, acela ce va fi perdut depositul de 20-a parte, va putea cere restituirea totală saŭ parţială a sumeĭ depuse, saŭ a preţuluĭ eşit la cea din urmă vînḑare, dar acésta numaĭ dacă preţul din urmă se va fi depus şi de va fi îndestulător ca să acopere tótă datoria debitoruluĭ, dobânḑile, cheltuelele făcute cu punerea în posesiune şi vînḑarea imobiluluĭ.»

Art. 72 prescrie că:

«După plata preţuluĭ în numerar saŭ în scrisurĭ funciare, saŭ după acceptarea de către Societate a declaraţiuniĭ cumpărătoruluĭ că se substitue în obligaţiunile vechiuluĭ proprietar, Tribunalul va da adjudecataruluĭ ordonanţa de adjudecare».

In aplicarea acesteĭ dispositiunĭ Curtea de Casaţie secţia II prin decisiunea sa cu No. 46 din 17 Fevruarie 1901, a hotărât că:

«Daca Creditul Funciar notifică Tribunaluluĭ că adjudecatarul a depus în numerar ratele dobânḑile şi cheltuelile şi că pentru rest s'a substituit în drepturile şi obligaţiunile vechiuluĭ proprietar, ordonanţa de adjudecare trebuie să se libereze, fără ca Tribunalul să se preocupe de mersul scrisurilor funciare, la epoca cereriĭ de liberarea ordonanţeĭ şi fără a se putea cere adjudecataruluĭ se depuie preţul în numerar saŭ vre-o diferenţă de curs.»

Dacă Societatea Creditului Funciar devine adjudecatarea imobiluluĭ, art 71 nu cere de cât ca ea să depuie drept preţ creanţa sa constatată prin con-

tractul de împrumutare şi prin compturile vizate de direcţiunea Societăţiĭ.

S'a pretins că în vînḑarea imobiluluĭ unuĭ falit Societatea, devenită adjudecatară, trebuie să depuie în numerar cheltuelile falimentuluĭ şi cota Statuluĭ de 3%.

Curtea de Apel din Bucureştĭ secţia III, dinaintea căreia s'a adus în discuţiune această cestiune, prin decisiunea sa cu No. 280 din 2 Noembre 1904 [1]) a hotărît că :

«Art. 89 din legea Creditului Funciar, prevăḑând că creanţele ipotecare ale societăţiĭ nu sunt supuse legilor falimentelor, nu se póte aplica Societăţiĭ Creditului Funciar art. 969 din codul comercial relativ la cheltuelile sindiculuĭ şi la cota de 3% cuvenită Statuluĭ, fiind că acest articol este prevăḑut într'o lege generală, ca acea a coduluĭ de comerţ, care, în lipsa uneĭ disposiţiunĭ formale şi precise, n'a derogat la legea specială a Creditului».

Şi Inalta Curte de Casaţie sec. I prin decisiunea sa cu No. 254 din 15 Iunie 1904, a statuat :

«Că fiind vorba de o urmărire silită cerută de Creditul Funciar este netăgăduit că tóte formalităţile relative la vînzare şi la depunerea preţuluĭ rezultat, din acea vînzare, vor trebui să fie îndeplinite în conformitate cu dispoziţiunile cuprinse în legea sa specială ;

«Că acéstă lege prin art. 89 prevede că creanţele ipotecare ale Societăţeĭ nu sunt supuse legilor falimentuluĭ ;

«Că de şi se susţine prin motivul de casare că această dispoziţiune fiind prevăzută în legea Creditului din 1873, ea a fost abrogată prin legea falimen-

[1]) Această decisiune este publicată în ḑiarul »*Dreptul*» No. 76 din 1904.

telor din 1895, care a prevĕzut cheltuelile sindicilor şi cota Statuluĭ, cu caracter de privilegiŭ, însă acéstă obiecţiune nu este fondată, de oare-ce o dispoziţiune cuprinsă în legea specială a Creditului nu póte fi abrogată printr'o lege generală ca acea a falimentelor, de cât atuncĭ când acésta s'ar prevede în termenĭ expreşĭ, ceea ce în cazul de faţă nu este;

«Că, prin urmare, tribunalul departe de a comite un exces de putere, când a respins contestaţia recurentuluĭ, a făcut o bună aplicare a textelor arătate în motivele de casare.»

Art. 73 din legea Creditului Funciar prescrie că: «toate pagubele ce ar resulta din vînḑarea imobilelor ipotecate vor fi în sarcina debitoruluĭ expropriat, fără ca Societatea să pótă fi supusă la vre-un rizic în această privinţă.»

VII

Societatea putând oferi ca preţ o sumă maĭ mică de cât acea a creanţeĭ sale în capete dobânḑĭ şi cheltuelĭ, se póte întâmpla să nu fie concurenţĭ pentru acea sumă; şi, ast-fel Societatea să devie adjudecatară a imobiluluĭ şi să rămâe creditóre a debitoruluĭ sĕŭ pentru restul creanţeĭ sale.

Pentru despăgubirea de acest rest, póte urmări Societatea, în puterea contractuluĭ sĕŭ de împrumut, alt imobil al debitoruluĭ care nu iĭ este ipotecat?

Credem că nicĭ o controversă nu póte fi în acéstă privinţă, după cŭm am demonstrat printr'un studiŭ al nostru publicat în ḑiarul «Dreptul» No. 61 din 1901 şi pe care îl reproducem şi aci.

«Orĭ-cine este obligat personal, ḑice art. 1718 din codul civil, este ţinut de a îndeplini îndatorile sale cu tóte bunurile sale mobilĭ şi imobilĭ, presinte şi viitoare».

Intregul patrimoniŭ al debitoruluĭ serveşte de gagiŭ creditorilor sĕĭ; şi ast-fel fiind, orĭ-ce creditor are dreptul să urmăréscă, spre despăgubirea sa, tóte bunurile debitoruluĭ sĕŭ, carĭ nu sunt declarate de lege nesupuse urmăriréĭ, saŭ cari nu sunt oprite d'a se ceda.

La principiul stabilit de art. 1718, se ştie, că legiuitorul a adus oare-carĭ restricţiunĭ prin art. 1825, 1826, 1828 şi 1830 din codul civil.

Disposiţiunile, însă, ale acestor articole, fiind nişte excepţiunĭ la regula generală, s'a recunoscut şi în doctrină şi în jurisprudenţă că ele nu pot fi întinse peste marginile fixate de legiuitor.

Aşa, de exemplu, în privinţa art. 1828, instanţele nóstre judecătoreştĭ aŭ statuat că excepţiunea creată în disposiţiunile acestui articol, nu are în vedere de cât numaĭ prohibiţiunea pentru creditorul ipotecar de a urmări vêndarea imobilelor carĭ nu'ĭ sunt ipotecate, înainte d'a se constata că bunurile ce'ĭ sunt ipotecate nu preţuesc atât cât are să ia după creanţa sa.

Prin urmare, creditorul ipotecar, de şi nu a cerut încă vîndarea imobiluluĭ asupra căruia i s'a constituit ipoteca, este în drept să ia orĭ-ce măsurĭ ar crede de trebuinţă asupra averiĭ *mobiliare* a debitoruluĭ sĕŭ; póte să secuestreze, să urmăréscă vîndarea eĭ, să facă popririĭ în mâinile celor d'al treilea pe sumele ce ar datori debitoruluĭ sĕŭ şi se ia orĭ ce mĕsuri de conservare [1]).

După dreptul comun, dar, creditorul ipotecar are dreptul, pentru despăgubirea sa, să urmăréscă tótă averea mobiliară a debitoruluĭ sĕŭ.

El póte urmări şi bunurile imobiliare ce nu'ĭ sunt ipotecate, dar numaĭ în casul când din vîndarea

---

[1]) Cas. s. I Nr. 2 din 1886, B. 1886, pag. 5.— Cas. s. II Nr. 68 B. 1890, B. 1890, pag. 883.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

imobiluluĭ ipotecat nu'şĭ ar acoperi creanţa sa, saŭ când va dovedi că imobilul ipotecat nu are o valóre suficientă pentru a-l despăgubi de întréga sa creanţă[1]).

Debitoriĭ nevoiaşĭ şi şicana aŭ născocit că de acest drept n'ar putea să se folosească şi societăţile de credit funciar de şi ele sunt creditóre ipotecare cu privilegiuri mult maĭ marĭ de cât ceĭ-l'alţĭ creditorĭ ipotecarĭ.

Vom examina, pentru a le combate, argumentele pe carĭ se întemeiază acéstă bizară teorie.

Primul argument. — «Art. 25 din legea creditului funciar impune societăţiĭ datoria d'a nu acorda împrumuturĭ proprietarilor teritorialĭ de cât numai pe ipotecă în primul rang.

«Articolele 29 din aceeaşĭ lege şi 75 din statute îĭ maĭ pun îndatorirea ca, nicĭ într'un cas, împrumutul acordat să nu covîrşéscă jumĕtatea valoriĭ proprietăţiĭ.

«Aceste mĕsurĭ riguróse cu carĭ legiuitorul a căutat să asigure valórea gagiuluĭ care garantéză plata sumeĭ împrumutate, dovedesc incontestabil că el n'a avut în vedere, pentru despăgubirea societăţiĭ, de cât numaĭ valórea bunuluĭ ipotecat.

«In aceste condiţiunĭ primindu-se de societate ipoteca constituită de debitor, s'a format o convenţiune tacită care mărgineşte dreptul societăţiĭ de urmărire numaĭ asupra bunuluĭ ipotecat şi o obligă a nu ataca şi alte bunurĭ ale debitoruluĭ sĕŭ.

«Cum ar putea, dar, societatea fără a viola acéstă convenţiune să urmăréscă, în cas de neîndestularea sa din preţul vînḑăriĭ bunuluĭ ipotecat, altă avere a debitoruluĭ care nu i a fost ipotecată ?».

Acest prim argument al celor care susţin că so-

[1]) Cas. 1 Nr. 73 din 1883, B. 1883 pag. 255.

cietatea Credituluĭ Funciar n'are drept să urmăréscă pentru despăgubirea sa de cât bunul ce i-a fost ipotecat, este intemeiat pe o falşe presupunere.

Eĭ socotesc că legiuitorul, prin mĕsurile prevĕdute în sus citatele articole din legea şi statutele Credituluĭ Funciar, a voit să regulamenteze relaţiunile dintre societatea împrumutătóre şi proprietarul împrumutat.

Altele, însă, aŭ fost motivele carĭ aŭ provocat acele mĕsurĭ şi altul a fost scopul ce a urmărit printr'ĭnsele legiuitorul.

Se scie că, ceea-ce a dat nascere societăţilor de Credit Funciar, a fost nevoia ce aveaŭ proprietarii de a găsi capitalurĭ cu dobândă eftină şi cu înlesnire de plată, pentru a putea face ca proprietăţile lor să prospereze şi să le degreveze de grelele datoriri ce le apăsaŭ.

In acest scop s'a hotărît instituirea de societăţĭ de Credit Funciar pe baza principiuluĭ asociaţiuneĭ directe şi a garanţieĭ mutuale a proprietarilor teritorialĭ.

Societăţile de Credit Funciar nu sunt de cât nişte intermediare între proprietarĭ şi capitaliştĭ. Ele nu împrumută numerar, ci dă împrumutaţilor scrisurĭ funciare care se negociază pe piaţă pe cursul stabilit de cererile capitaliştilor.

Capitalurile sunt sficióse şi capitalistul nu'şĭ plasează banii săĭ într'un efect, de cât numaĭ cu condiţiunea ca plata luĭ să fie bine garantată.

Pentru a atrage pe capitaliştĭ şi a-ĭ face să'şĭ plaseze baniĭ lor în scrisurile funciare emise de societatea Credituluĭ Funciar, legiuitorul a căutat ca plata acelor scrisurĭ şi a cupónelor să fie bine garantată prin ipotecĭ în primul rang şi de o îndoită valóre.

Când se discuta în Camera deputaţilor proectul de lege al Credituluĭ Funciar, s'a propus un amen-

dament prin care se cerea ca societatea să dea cu împrumut două părţĭ din valórea proprietăţiĭ. G. Vernescu a rugat pe propunătorul acestui amendament să nu-l propună; «căcĭ dacă s'ar admite de Cameră ca societatea să dea două părţĭ din valoarea uneĭ proprietăţĭ, *s'ar discredita óre-cum scrisurile funciare.*[1])

Raportorul proiectuluĭ de lege a invocat acelaş motiv pentru respingerea amendamentuluĭ.

— «O asemenea propunere, a ḑis d-sa, s'a ivit şi în sînul comitetuluĭ de delegaţĭ şi comitetul nu a primit'o nicĭ atuncĭ, precum nicĭ astă-ḑĭ nu o primeşte din punturile de vedere următóre: întâiŭ, în tóte Creditele Funciare câte am putut vedea prin alte părţĭ, nu este admis de cât tot jumătatea valoriĭ moşieĭ; şi al doilea, *noĭ nu am voit să se lovéscă de discredit scrisurile funciare* [2])».

Amendamentul pus la vot a căzut.

Este invederat, dar, că legiuitorul, prin garanţiile luate, a voit să asigure pe capitaliştĭ că plata efectelor şi a cupónelor li se va plăti cu siguranţă din valórea proprietăţilor ipotecate.

N'a fost, cât de puţin, în gândul săŭ ca, prin acele mĕsurĭ, menite a procura proprietarilor capitalurile de carĭ aveaŭ atâta nevoe, să răpéscă societăţilor drepturile ce legea comună recunóşte orĭ căruĭ creditor ipotecar care nu se despăgubeşte din vînḑarea bunului ipotecat.

Este peste putinţă a se presupune că prin faptul că legiuitorul a prevĕḑut pentru societăţile de credit, o garanţie specială bine chibzuită, a înţeles că ele nu s'ar bucura şi de beneficiul ce dreptul comun acordă tutulor creditorilor d'a urmări, pentru plata

[1]) A se vedea «Lucrărĭ pregătitóre. cu privire la înfiinţarea Creditului Funciar în România», vol. III. pag. 493.

[2]) A se vedea «Lucrărĭ pregătitóre cu privire la înfiinţarea Creditelor Funciare în România», vol. III, pag. 495.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

lor, tóte bunurile debitorilor. Dacă legea specială a Credituluĭ Funciar, ar fi voit să deróge, în acéstă privință, de la dreptul comun, ar fi spus'o în mod expres.

Din potrivă, după cum vom arăta maĭ la urmă, printr'un articol special al legeĭ, se stabilește, în mod formal, că Societatea Credituluĭ Funciar are tóte drepturile orĭ căruĭ creditor.

Primul argument, dar, este cu desăvîrșire nefundat.

Trecem la cercetarea celuĭ d'al doilea argument.

Al doilea argument. «O probă și maĭ evidentă că legiuitorul a oprit pe Societate d'a recurge la altă avere a debitoruluĭ, când din vînḑarea bunuluĭ ipotecat nu s'ar despăgubi, sunt termeniĭ categoricĭ aĭ articoluluĭ 15 din legea Credituluĭ Funciar și art. 13 și 95 din statute, carĭ reguléză modul de despăgubire al Societățiĭ în asemenea caz.

«Art. 15 din lege, 13 și 95 din statute, dispun, în adevĕr, că dacă Societatea, vînḑând un bun căḑut în posesiunea sa, nu va scóte tótă datoria cu care acea proprietate este grevată, suma se varsă la capitalul de revirement, luându-se deficitul din fondurile capitaluluĭ social și capitaluluĭ de rezervă. Dacă nicĭ capitalul social, nicĭ capitalul de rezervă nu este de ajuns, suma care ar maĭ trebui, se va lua din capitalul (de subvențiune) prevéḑut la art 19 și se va înapoia acestuĭ din urmă, printr'o preluare asupra tutulor proprietarilor.

«Aceste articole, arătând lămurit de unde Societatea îșĭ acopere paguba, în caz ca din vînḑarea imobiluluĭ ipotecat să nu 'șĭ acopere întréga sa creanță, a înlăturat implicit orĭ-ce drept pentru Societate d'a urmări, spre despăgubirea sa, altă avere a debitoruluĭ sĕŭ.

«Cum ar putea Societatea fără a nesocoti legea sa

specială să urmăréscă pentru deficit altă avere a debitoruluĭ sĕŭ ?»

Acest al doilea argument, tras din dispositiunile suscitatelor articole ale legeĭ şi statutelor Credituluĭ Funciar, nu dovedeşte de cât confusiunea ce se face, de ceĭ carĭ îl susţin, între obligaţiunile şi drepturile Societăţiĭ.

Articolele invocate nu privesc de cât obligaţiunea Societăţiĭ d'a alimenta capitalul de revirement cu sumele ce i se cuvin, spre a putea face faţă la plăţile pentru carĭ el este destinat. Ele conţin mĕsurĭ carĭ reguléză serviciul interior al Societăţeĭ şi arată cum ea trebue să procedeze în operaţiunile sale, pentru acoperirea deficituluĭ provenit din vînţarea unuĭ imobil ipotecat, dacă, se înţelege, n'a putut să se despăgubéscă de acel deficit din altă avere a debitoruluĭ.

Este imposibil a se susţine că prin aceste mĕsurĭ de ordine, cu totul interióră, s'a reglementat şi drepturile Societăţiĭ faţă de debitoriĭ sĕĭ.

Legiuitorul n'a putut avea în vedere acele drepturĭ în formularea citatelor articole, căcĭ locul lor nu era acolo.

Intr'un alt titlu şi sub alte articole el se ocupă de drepturile Societăţiĭ şi de mijlócele de executare ce ea are în contra împrumutaţilor.

In titlul IV, capitolul I din legea Credituluĭ Funciar se găsesc înscrise drepturile şi privilegiile societăţeĭ şi mijlócele de executare puse la dispositiunea eĭ.

Acolo trebue să căutăm pentru a vedea dacă legea specială a Credituluĭ Funciar a derogat de la principiul stabilit prin art. 1718 din codul civil, dacă a lipsit pe Societate de beneficiul acordat de legea civilă orĭ-căruĭ creditor d'a urmări pentru despăgubirea sa orĭ-ce avere a debitoruluĭ sĕŭ.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Eĭ bine, sub titlul IV capitolul I din legea Creditului Funciar, nu numaĭ că nu există o singură dispositiune care să conţină o asemenea derogare, dar, din contra, se stabileşte formal la art. 56 din legea Creditului Funciar, că Societatea are tóte drepturile carĭ aparţin orĭ-căruĭ creditor.

Art. 56 este copiat după art 12 din decretul de la anul 1858 pentru instituirea Creditului Funciar din Franţa

Punem ambele articole faţă în faţă pentru ca să se învedereze maĭ bine asemănarea lor.

Art. 56 român	*Art. 12 francez*
«In caz de neplată a anuităţilor la termen, societatea, *afară de drepturile carĭ aparţin orĭ-căruĭ creditor*, póte să procédă la secuestrarea şi vînḑarea imobilelor ipotecate conformându-se regulelor ce urméză».	«En cas de non paiement des annuités, la société, *indépendamment des droits qui appartiennent à tout créancier*, peut recourier aux moyens d'exécution déterminés par le titre IV du présent décret».

După cum vedem, nicĭ o deosebire între ambele texte. Partea finală din art. 12 francez de şi are o altă redacţiune, conţine însă aceiaşĭ idee ca acea de la finele art. 56 român ; căcĭ, mijlócele de executare determinate de titlul IV din decret, cum ḑice textul francez, sunt secuestrarea şi vînḑarea de carĭ se vorbeşte la finele art. 56 român.

Ambele articole conţinând aceleaşĭ dispositiunĭ, ele trebuesc interpretate şi aplicate la un fel.

In Franţa şi doctrina şi jurisprudenţa recunosc că, prin art. 12 suscitat, Societatea, pe lângă drepturile şi privilegiile acordate eĭ de legea sa specială, 'şĭ-a reservat şi tóte drepturile pe carĭ orĭ-ce creditor le are după legea civilă.

«Mijlócele de a sili pe împrumutat, ḑice d. Rambeau de Larocque, sunt procurate Societăţiĭ: de o parte, de dreptul comun care permite *d'a urmări pe*

debitor direct prin acţiune personală asupra tutulor bunurilor sale, saŭ indirect prin poprire făcută în mâinile debitorilor sĕĭ; Societatea le maĭ găseşte, de altă parte, în facultatea ce iĭ este acordată, dacă debitorul nu 'şĭ execută angajamentele, d'a pune secuestru pe imobilele ipotecate, d'a face ca ele să se vînḑă prin expropriere» [1]).

«Dacă debitorul, ḑice Josseau, nu'şĭ execută angajamentele sale către Societate, acésta are treĭ mijlóce pentru a ajunge la plata ce are să priméscă. Ea póte: 1) să-l urmăréscă *direct prin acţiune personală asupra tutulor bunurilor sale*, pentru a i se plăti ce i se datoreşte, saŭ indirect prin poprire făcută în mâinile debitorilor sĕĭ; 2) să pue secuestru pe imobilele ipotecate; 3) să le vînḑă prin expropriere».

«*Nicĭ o mărginire nu este adusă alegeriĭ ce Societatea este în drept să facă între cele treĭ moduri de urmărire*» [2]).

Acest autorisat comentator al legiĭ Creditului Funciar citéză în opera sa şi decisiunĭ ale înaltelor instanţe judecătoreştĭ din Franţa pronunţate în sensul păreriĭ sale.

Dacă în Franţa este ast-fel, tot aşa trebue să fie şi la noĭ.

Aceiaşĭ interpretare trebue dată şi articoluluĭ 56 din legea nóstră a Creditului Funciar, fiind identic, în coprinsul sĕŭ, cu art. 12 din decretul de la 1858 din Franţa, după cum am arĕtat maĭ sus.

Şi la noĭ ca şi în Franţa este consacrat în mod positiv dreptul pentru Societatea Creditului Funciar d'a urmări orĭ-ce avere a debitorilor sĕĭ, ipotecată saŭ neipotecată pentru plata sumelor ce i se datoresc.

Ar fi fost, în adevĕr, straniŭ ca legiuitorul, care a acordat societăţilor de Credit Funciar atâtea drepturĭ

[1]) Étude sur la Société du Crédit Foncier en France pag. 106.
[2]) Traité du Crédit Foncier vol. I pag. 444, 445.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

şi privilegiĭ extraordinare, să le refuse un beneficiŭ de care se bucură orĭ-ce creditor ordinar.

In Camera deputaţilor s'a propus de Mihail Kogălnicénu un amendament prin care se priva societăţile de Credit Funciar de dreptul d'a se folosi de acel beneficiŭ.

— «Vé rog, ḑicea Mihail Kogălnicénu, să ştergeţĭ din articolul 56 cuvintele: «afară de dreptul care aparţine orĭ căruĭ creditor», pentru că principiul fiind pus în art 38, acum nu avem de cât a regula aplicarea luĭ şi nu trebuie să-l maĭ punem încă odată.

«Vĕ rog asemenea să nu primiţĭ a se zice aci «în cas de întârḑiere, societatea va putea», ci să se ḑică: «în cas de întârḑiere, socieîatea va face... etc., cele prevĕḑute aci», şi aci se regulează apoĭ deosebitele fase prin care societatea va trebui să trécă spre a ajunge la vînḑarea imobiluluĭ».

Acéstă propunere a fost combătută de G. Vernescu.

— «Nu înţeleg, a obiectat d-sa, între altele, ce póte face pe d Kogălniceanu a cere schimbarea acésta de redacţiune. Căcĭ, în adevĕr, art. 38 citat de d-sa, nu are a face de loc cu art. 56 Aceste două articole coprind lucrurĭ cu totul deosebite. In articolul d'întâiŭ se proclamă exigibilitatea creanţeĭ din partea societăţiĭ, şi în casul d'al doilea se arată drepturile creditoruluĭ în acest anume caz Ce ḑice acest articol?... Ḑice că acéstă societate are, maĭ înainte de tóte, şi ea drepturile tutulor creditorilor, dar că maĭ are încă şi nişte drepturĭ excepţionale pe carĭ le aŭ tóte societăţile de asemenea natură; d-l Kogălniceanu, însă, se fereşte de dreptul comun, nu voeşte să recunóscă societăţiĭ acest drept. Apoĭ, s'a maĭ auḑit acésta? Putem noĭ ca acesteĭ societăţĭ careĭ-a îĭ dăm, pentru siguranţa eĭ, nişte drepturĭ excepţionale, să nu-ĭ acordăm dreptul comun»?

George Chiţu a criticat de asemenea amendamentul propus şi a terminat dicênd :

— «Nu putem adopta ideia emisă de d-nul Kogălnicénu ca una ce este inadmisibilă, adică de a face maĭ puţin pentru această societate de cît legea comună a făcut pentru fie-care creditor» [1]).

Amendamentul propus s'a respins de Cameră şi art. 66 s'a votat fără nicĭ o modificare.

Póte fi interpretare maĭ lămurită de cît acea dată de însuşĭ legiuitorul legiĭ sale?

Legiuitorul a declarat categoric că Societatea Creditului Funciar se bucură de tóte drepturile prevĕdute de legea comună pentru orĭ-ce creditor.

Am vĕzut că, dupĕ dreptul comun, creditorul ipotecar este în drept, pentru plata creanţeĭ sale, înainte chiar d'a urmări vîndarea imobiluluĭ ipotecat, să urmărească averea mobilă a debitoruluĭ sĕŭ şi chiar averea sa imobilă, ce nu 'i-a fost ipotecată, dacă nu se va despăgubi din vîndarea bunuluĭ ipotecat, saŭ dacă va dovedi că valoarea acetui bun nu este suficientă pentru acoperirea întregeĭ sale creanţe.

Acelaşĭ drept, dar, îl aŭ şi societăţile de Credit Funciar».

VIII

Articolul 94 din statute prescrie că bunurile, carĭ devin proprietatea societăţeĭ, se administréză şi se vând de consiliul de administraţie, care urméză într'acésta după un regulament prelucrat de dânsul şi sancţionat de adunarea generală.

In articolul 95, tot din statute, se arată ce se face când Societatea vândênd un bun intrat în posesiunea sa nu-şĭ scóte tótă datoria de care era împovărat

[1]) A se vedea: «Lucrărĭ pregătitoare cu privire la înfiinţarea Creditelor Funciare în Romînia» vol III pag. 500, 501, 504.

acel bun. Prin acest articol nu se face de cât a se repeta dispositiunile din articolele 17 din statute şi 15 din lege; şi în acele articole, în adevĕr, se spune cum se zice şi în art. 95 din statute, că: în asemenea caz produsul vînḑăreĭ se varsă la capitalul de revirement, luându-se deficitul din fondurile capitaluluĭ social şi capitaluluĭ de reservă; şi, dacă nicĭ capitalul social, nicĭ capitalul de reservă nu sunt de ajuns, suma care ar maĭ trebui să ia din capitalul de subvenţiune, acésta, bine înţeles până când Societatea se va despăgubi de acel deficit din urmărirea alteĭ averĭ a debitoruluĭ.

§ 3. Vânḑarea imobiluluĭ, ipotecat societăţeĭ după cererea altor creditorĭ.

Articolul 96 din statute în primul săŭ aliniat stabileşte principiul, consacrat şi de art. 70 din legea Creditului Funciar, că: «dacă un bun angajat la societate se pune în vânḑare, în urmă de cererĭ făcute de către societate, de guvern saŭ de simpliĭ particularĭ, împrumutul acordat de Societate nu intră la masă, ci el să transferă cumpărătoruluĭ proprietăţeĭ, împreună cu partea ce i se cuvine în capitalul social; acésta face pe noul proprietar membru al Societăţeĭ.

«Pentru cele l'alte sume ce ar avea să ia Societatea, ea are dreptul de precădere înaintea orĭ căreĭ alte reclamaţiunĭ, fie ea de la guvern, saŭ de la simpliĭ particularĭ, afară numaĭ de plata de imposite întârziate şi de sarcinele comunale şi de acoperirea cheltuelilor aduse prin vînḑarea bunurilor».

Aşa a judecat şi Curtea de Casaţie Secţia I prin decisiunea sa cu No. 267 din 24 Maiŭ 1895 Bul. pag. 747.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Şi secţia a II a a Inalteĭ Curţĭ prin decisiunea sa cu No. 310 din 1 August 1902 a statuat că:

«Din combinaţiunea art. 9 şi 10 din legea Creditului Funciar şi 96 din statute carĭ, conform art. 138, fac parte integrantă din lege, resultă că, chiar în cas de vînḑare silită cerută de un alt creditor de cât Creditul Funciar, cumpărătorul beneficiază de dispositiunile art. 9, 10 şi 70 din legea Creditului Funciar; şi, în basa acestor dispositiunĭ, se substitue debitoruluĭ expropriat, în ce priveşte creanţa, beneficiind în acéstă calitate de capitalul social depus la societatea Creditului Funciar».

Pentru ca, prin vînḑarea cerută de alţĭ creditorĭ aĭ debitoruluĭ săŭ, Societatea să nu fie jicnită în dreptul săŭ de a se despăgubi din preţ de sumele ce ar avea să ia, peste creanţa sa care trece asupra cumpărătoruluĭ, art. 96 din statute, în al doilea aliniat, pune îndatorire Preşedinteluĭ Tribunaluluĭ de urmărire d'a comunica societăţeĭ ziua vînḑăreĭ.

Societatea pentru acea zi saŭ trimite un delegat, saŭ face cunoscut Tribunaluluĭ, printr'o adresă, situaţiunea în care se găseşte Creditul Funciar în raport cu debitorul şi cu imobilul ce se expropriază, pentru ca licitaţia să începă, de la o sumă care să acopere tóte sumele ce ar avea să ia societatea, chiar de i s'ar opune privilegiul pentru plata de impozite întîrḑiate, de sarcinele comunale şi de cheltuelile aduse prin vînḑarea imobiluluĭ.

TITLUL XIII.

Inventare şi socotelĭ anuale.

Art. 129 şi următórele, de sub Titlul VII al statutelor, prevăd cum se fac inventarele şi socotelile anuale ale societăţilor de Credit Funciar. Reproducem acele articole, fără nicĭ un comentariŭ, dispositiunile lor fiind fórte lămurite.

Art. 129. Anul social începe la 1 Ianuarie şi se termină la 31 Decembre stil noŭ ; cel d'ântâiŭ exerciţiŭ va coprinde timpul între data decretuluĭ care va aproba aceste statute şi ziua de 31 Decembre a aceluiaşĭ an.

La finele fie-căruĭ an social, se va redige de director un inventariŭ de activul şi pasivul Societăţiĭ.

Socotelele se închie de consiliul de administraţiune.

Ele sunt supuse adunăriĭ generale, care procede cu ele conform art. 58.

La finele fie-căruĭ semestru, se va redige un stat provisoriŭ de situaţiunea Societăţiĭ. (St. 44 al. 25, 45, 46, 58. — L. 26).

Art. 130. Când capitalul de reservă va ajunge la proporţiunea de 5 la sută a împrumuturilor existente, beneficiul curat, scăḑându se partea cuvenită administratorilor şi directoruluĭ, formează dividendul care se va împărţi între împrumutaţĭ, în proporţiune cu datoria fie-căruia către Societate. (St. 26, 132.—L 22).

Art. 131. Orĭ-ce dividend nu va fi reclamat în timp de 5 anĭ, după ce a devenit exigibil, se prescrie în beneficiul Societăţiĭ. (St. 26, 130.—L. 22).

Art. 132. Fondul de reservă se compune conform art. 14.

Fondul de reservă este destinat a face faţă evenimentelor neprevăḑute.

Dobânḑile capitaluluĭ de reservă se capitaliséză în favorul luĭ. (St. 14, 15.—L. 16)

TITLUL XIV.

Modificările statutelor.

Articolul 133 din statute, în primul săŭ alineat, dispune că : «Adunarea generală póte, asupra propunerii consiliuluĭ de administraţie şi cu aprobarea

guvernuluĭ şi a Corpurilor Legiuitoare, să aducă la statute modificările ce se vor recunósce utile».

Din aceste dispositiunĭ ale art. 133, combinate cu dispositiunea din alineatul al doilea al articoluluĭ 58, după care: «Adunarea generală deliberéză, *când i se propune*, asupra modificaţiunelor ce se face în statute» reese că inițiativa modificărilor statutelor o are numaĭ consiliul de administrație.

Consiliul de administrație, în adevĕr, după art. 57 din statute hotărăşte ordinea ḑileĭ; şi, în Adunarea generală nicĭ un obiect altul de cât acela de la ordinea ḑileĭ nu se póte pune în discuțiune; dar, acelaş articol prevede că se pot face şi în sînul Adunăriĭ propunerĭ semnate de cel puțin 20 membriĭ, cu drept de vot, asupra cestiunilor carĭ intră în atribuțiunile adunăriĭ şi prin urmare şi asupra modificăriĭ statutelor; acele propunerĭ, însă, nu se discută îndată, ci se decide numaĭ epoca Adunăriĭ în carĭ ele aŭ să fie tratate.

Ast-fel fiind, modificarea statutelor se póte face şi după propunerea consiliuluĭ de administrație şi după propunerea semnată de 20 membriĭ cu drept de vot.

Primul alineat al art. 133 vorbeşte numaĭ de modificărĭ la statute; statutele, însă, fac una cu legea, aceasta resultă, incontestabil, din art. 137 şi 138 din statute.

In adevĕr, articolul 137 prescrie că «Societatea se referă la legea pentru instituirea Credituluĭ Funciar, pentru tóte dispositiunile neprevĕḑute în statute, maĭ cu seamă acelea carĭ privesc la jurisdicțiunea arbitrală pentru contestațiunĭ, supravegherea guvernuluĭ printr'un comisar, precum şi tóte drepturile şi imunitățile ce această lege conferă Credituluĭ Funciar Român».

Iar art. 138 declară formai că «statutele sunt considerate ca făcând parte din lege».

Prin urmare, Adunarea generală după propunerile făcute şi cu aprobarea guvernuluĭ şi a Corpurilor legiuitoare póte să aducă şi la lege şi la statute orĭ-ce modificărĭ s'ar recunóşte utile.

In alineatul 2 al articoluluĭ 133 se ḑice că «Adunarea póte, maĭ cu sémă, se autorize :

1, Adăogirea capitaluluĭ social ;

2. Intinderea operaţiunilor Societăţiĭ.

3. Prelungirea durateĭ sale.

Aceste disposiţiunĭ, însă, nu sunt limitative ci numaĭ enunciative.

Se pot aduce orĭ-ce alte modificărĭ; numaĭ, pentru orĭ-ce modificărĭ, se cere ca convocările să conţină o indicaţiune pe scurt a obiectuluĭ adunăriĭ.

Art. 133 în ultimul sĕŭ alineat maĭ adaogă că :

«Adunarea nu deliberează valabil de cât daca este compusă de un numĕr de împrumutaţĭ, represintând cel puţin jumătate a împrumuturilor ipotecare, şi hotărîrea trebuie luată cu majoritatea de două treimĭ a membrilor de faţă saŭ represintaţĭ.

După cum văzurăm, pentru a se aduce modificărĭ legiĭ şi statutelor Creditului Funciar trebuie ca propunerea de modificare să vie de la Consiliul de Administraţie saŭ de la 20 societarĭ cu drept de vot, ca acea propunere să fie adoptată de Adunarea generală a societarilor şi aprobată de guvern şi de Corpurile legiuitoare.

Fără concursul tutulor acestor factorĭ nicĭ o modificare nu se póte aduce legiĭ şi statutelor Creditului Funciar, pe tot timpul durateĭ Societatea Creditului Funciar, care am arătat că este ilimitată.

După cum ar fi nulă şi de nul efect o modificare adoptată de Adunarea generală, fără aprobarea guvernuluĭ şi a Corpurilor legiuitóre, tot atât de nulă şi de nul efect ar fi orĭ-ce modificare adusă legiĭ Creditului Funciar de guvern şi de Corpurile legiuitóre, fără nvoirea Adunăriĭ generale a societarilor.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

TITLUL XV.

Disolvarea. — Lichidarea.

Articolul 134 şi următoriĭ de sub titlul IX al statutelor reglementează modul de disolvare şi de lichidare a societăţilor de Credit Funciar.

Disposiţiunile acelor articole, fiind fórte clare, le reproducem aci fără nicĭ o explicare.

«*Art. 134.* — Dacă s'ar întâmpla ca capitalul de revirement şi fondul de reservă să ajungă în disproporţiune cu satisfacerea regulată a datorieĭ anuale a Credituluĭ Funciar, comisarul guvernuluĭ în numele sĕŭ propriŭ şi cu autorisaţiunea guvernuluĭ, va provoca imediat întrunirea Adunăriĭ generale, pentru a se aviza la mĕsurile necesariĭ pentru continuarea operaţiunilor Credituluĭ Funciar, saŭ, la neputinţă, şi chiar pentru lichidarea Societăţiĭ.

«In orĭ-ce caz, însă, obligaţiunile contractate de Societate până în momentul lichidăriĭ eĭ, se vor îndeplini în conformitate cu legea şi statutele Societăţiĭ. Consiliul de administraţiune este ţinut, asemenea, să convóce adunarea generală şi să o consulte asupra oportunităţiĭ menţinériĭ saŭ disolvăriĭ Societăţiĭ.

«Dacă consiliul de administraţiune nu chiamă adunarea, orĭ-ce interesat póte să céră disolvarea prin tribunal. (St. 135. — L. 85).

«*Art. 135.* La expirarea Societăţiĭ şi în cas de disolvare anticipată, adunarea generală hotărăsce modul lichidăriĭ şi numesce unul saŭ maĭ mulţĭ lichidatorĭ.

«Acéstă hotărâre a Adunăriĭ se supune aprobăriĭ guvernuluĭ.

«Adunarea generală este convocată de urgenţă pentru a regula modul lichidăriĭ, a face alegerea lichidatorilor şi a regula puterile lor.

«In cas când, la ḑiua fixată pentru adunare saŭ

la a doua reuniune, adunarea convocată conform art. 133, nu va statua asupra acestor mĕsurĭ, saŭ dacă deliberaţiunea sa, nefiind aprobată de autoritate, o nouă adunare refuză de a se supune condiţiunilor impuse de guvern, acesta numesce din oficiŭ lichidatorĭ şi determină puterile lor.

«Lichidatoriĭ pot, în virtutea uneĭ deliberaţiunĭ a adunăriĭ, omologată de ministrul de finance, să dea drepturile şi angajamentele Societăţiĭ disolvate la o altă Societate.

«In timpul lichidăreĭ, drepturile Adunăriĭ rĕmân aceleaşĭ, carĭ eraŭ când Societatea funcţiona.

«Certifică socotelile lichidăriĭ şi dă chitanţă despre primirea lor.

«Consiliul de administraţiune încetéză de odată cu numirea lichidatorilor. (St. 134)».

FINE

BIBLIOTECA UNIVERSITATII

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ROYAL COLLEGE OF MUSIC LIBRARY